



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MATO GROSSO
PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE CUIABÁ
ESPECIALIZADA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA
GABINETE DO JUIZ DE DIREITO TITULAR II

Id. 1023795

Vistos.

Trata-se de Embargos de Terceiro opostos por **Benedita Marcelina de Arruda Campos** em face da **Massa Falida de Trese Construtora e Incorporadora Ltda.**, a fim de levantar a penhora que recaiu sobre os imóveis urbanos que afirma ter adquirido antes da decretação da falência da requerida.

O embargante alega, em síntese, que adquiriu os lotes nº20, quadra 46, do Loteamento Jardim dos Estados, na cidade de Várzea Grande/MT, registrados sob o nº 13.390, no 5º Serviço Notarial e Registro de Imóveis de Cuiabá/MT, através de escritura pública de compra e venda datado de 16/11/2006.

Consignou, ainda, que o imóvel foi adquirido pelo antigo proprietário em 06/06/1994, no entanto referido bem foi objeto de arrecadação nos autos do processo de falência da embargada, o que culminou em sua indisponibilidade.

Com a inicial vieram os documentos de fls. 16/34.

1
Claudio Roberto Zeni Guimarães
Juiz de Direito



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MATO GROSSO
PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE CUIABÁ
ESPECIALIZADA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA
GABINETE DO JUIZ DE DIREITO TITULAR II

A massa falida se manifestou às fls. 36/39, oportunidade em que concordou com a procedência do pedido, todavia, pugnou pela condenação da parte autora ao pagamento das custas processuais e honorários de sucumbência, uma vez que a arrecadação do imóvel e a necessidade da oposição do presente embargos se deu por culpa exclusiva da embargante.

Às fls. 64/65, o Ministério Público opinou favoravelmente à procedência do pedido.

É o relatório do essencial. Fundamento e decido.

O feito comporta julgamento antecipado, visto que a matéria já se encontra suficientemente demonstrada, não havendo necessidade de produzir outras provas além das já existentes nos autos, de forma que passo a julgar o feito no estado em que se encontra, nos termos do art. 355, I, do CPC.

O Decreto-Lei nº 7.661/45 prevê em seu art. 79 a utilização dos embargos de terceiros para proteção da posse ou direito sobre determinado bem imóvel, *in verbis*:

Art. 79. Aquele que sofrer turbção ou esbulho na sua posse ou direito, por efeito da arrecadação ou do seqüestro, poderá, se não preferir usar do pedido de restituição (art. 76), defender os seus bens por via de embargos de terceiro.

Por sua vez, o Código de Processo Civil em seu art. 674 assim dispõe:

Art. 674. Quem, não sendo parte no processo, sofrer constrição ou ameaça de constrição sobre bens que possua ou sobre os quais tenha direito incompatível com o ato construtivo, poderá requerer seu desfazimento ou sua inibição por meio de embargos de terceiro.

Deste modo, é cabível a propositura dos presentes embargos de terceiro pela parte autora neste caso concreto, com o fito de resguardar seus direitos decorrentes da posse sobre o imóvel, tendo em vista a



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MATO GROSSO
PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE CUIABÁ
ESPECIALIZADA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA
GABINETE DO JUIZ DE DIREITO TITULAR II

construção realizada e averbada na respectiva matrícula devido à arrecadação do bem nos autos do processo de falência da requerida nº 27450-07.2003.811.0041 (cód. nº 131740), estando em conformidade também com o que estabelece a Súmula nº 84 do STJ¹.

Quanto à pretensão de mérito, da análise dos documentos acostados aos autos se vê que o imóvel objeto da presente ação foi alienado pela falida, ao adquirente originário, através de escritura particular de compra e venda datada de 06/06/1994 (fl. 20), ou seja, em data muito anterior à decretação da falência da embargada, que se deu em 07/12/2000 e posteriormente, 16/11/2006, alienado à autora.

Assim, conquanto a embargante não tenha providenciado a adequada regularização do registro do negócio jurídico às margens da matrícula do imóvel, os documentos colacionados aos autos comprovam que o adquiriu de boa-fé e que o mesmo foi alienado ao adquirente originário antes mesmo da quebra da requerida, de modo que não persistem razões para a manutenção da constrição, resultante da arrecadação no feito falimentar.

Neste sentido, é o seguinte precedente:

DIREITO CIVIL. EMBARGOS DE TERCEIRO. MASSA FALIDA. ARRECADAÇÃO. LOTE EM CONDOMÍNIO. POSSE DA EMBARGANTE. BOA-FÉ. EXCLUSÃO DA CONSTRUÇÃO. SENTENÇA MANTIDA.

1. **Correta a r. sentença que excluiu o imóvel da embargante da arrecadação no procedimento falimentar ante a comprovação da posse do bem pelo contrato de compra e venda da fração ideal e termo de quitação anterior à data da decretação da falência, evidenciando a boa-fé da adquirente, que não pode ser prejudicada por eventuais irregularidades do falido.**
2. Recurso conhecido e desprovido.

¹ É admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido do registro, nos termos do que estabelece a Súmula nº 84 do STJ.



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MATO GROSSO
PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE CUIABÁ
ESPECIALIZADA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA
GABINETE DO JUIZ DE DIREITO TITULAR II

(TJDFT, APC 20150111108334, 2ª Turma Cível, Relator Mario Zam Belmiro, julgamento 02/03/2016, DJE 08/03/2016, pág. 235).

Verifica-se, portanto, que o imóvel objeto dos presentes embargos deixou de pertencer à embargada antes mesmo do termo legal fixado na decisão que decretou a falência da empresa Trese Construtora, razão pela qual a baixa da constrição que recaiu sobre ele é medida de justiça, até porque o contrário importaria em enriquecimento indevido da massa falida em detrimento de terceiros.

Outrossim, cabe consignar que a massa falida, ora embargada, representada pelo síndico, concorda com a procedência do pedido, insurgindo-se somente quanto à condenação ao pagamento de honorários de sucumbência (fls. 36/39).

No tocante a esse ponto, constata-se que o próprio autor deu causa à propositura desta demanda, ante a morosidade em efetuar o registro cartorário de propriedade do imóvel a tempo e modo devidos.

Não bastasse isso, a massa falida concordou com o pedido do autor, não havendo resistência à pretensão, sendo, portanto, incabível a condenação da parte embargada ao pagamento da sucumbência, em interpretação analógica ao disposto no parágrafo único do art. 88 da LRF.

Diante do exposto, **julgo procedente** os presentes embargos de terceiro, determinando a baixa da constrição averbada na matrícula do imóvel em questão, registrado sob o nº 13.390, no Cartório do 5º Ofício da Comarca de Cuiabá, decorrente da arrecadação ocorrida nos autos da falência nº 27450-07.2003.811.0041 (cód. nº 131740), extinguindo o feito, com resolução do mérito, nos termos do art. 487, I, do CPC.



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MATO GROSSO
PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE CUIABÁ
ESPECIALIZADA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA
GABINETE DO JUIZ DE DIREITO TITULAR II

Oficie-se à respectiva Serventia, a fim de que promova a baixa da indisponibilidade averbada às margens da matrícula do imóvel objeto destes autos, consignando que as despesas para regularização da transferência de propriedade do bem serão arcadas pelo embargante.

Traslade-se cópia desta sentença aos autos da ação de falência da requerida (cód. 131740).

Condeno a parte autora ao pagamento das custas e despesas processuais, cuja exigibilidade fica suspensa diante do deferimento dos benefícios da gratuidade da justiça (fl.35), nos termos dos art. 98, § 3º e 99, §3º, do CPC.

Deixo de condenar a embargada ao pagamento de honorários advocatícios, visto que não deu causa à propositura da presente ação e não ofereceu resistência à pretensão da parte autora.

Transitada em julgado, dê-se ciência ao Ministério Público e, após, arquivem-se os autos com as baixas e anotações necessárias.

Publique-se. Intimem-se. Cumpra-se.

Cuiabá, 27 de fevereiro de 2019.

Claudio Roberto Zeni Guimarães
Juiz de Direito



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MATO GROSSO
PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE CUIABÁ
ESPECIALIZADA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA
GABINETE DO JUIZ DE DIREITO TITULAR II

Id. 914669

Vistos.

Trata-se de Embargos de Terceiro opostos por **Olmir Ioris** em face da **Massa Falida de Trese Construtora e Incorporadora Ltda.**, a fim de levantar a penhora que recaiu sobre os imóveis urbanos que afirma ter adquirido antes da decretação da falência da requerida.

O embargante alega, em síntese, que adquiriu os lotes n^{os} 09 e 10, quadra 09, do Loteamento Jardim Buenos Aires, na cidade de Várzea Grande/MT, registrados sob o n^o 22.974, no 5^o Serviço Notarial e Registro de Imóveis de Cuiabá/MT, através de contrato de compromisso de compra e venda datado de 18/04/1985.

Consignou, ainda, que os referidos bens foram objeto de arrecadação nos autos do processo de falência da embargada, o que culminou na indisponibilidade daqueles.

Com a inicial vieram os documentos de fls. 32/44.

A massa falida se manifestou às fls. 48/50, oportunidade em que concordou com a procedência do pedido, todavia, pugnou pela

1
Claudio Roberto Zeni Guimarães
Juiz de Direito



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MATO GROSSO
PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE CUIABÁ
ESPECIALIZADA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA
GABINETE DO JUIZ DE DIREITO TITULAR II

condenação da parte autora ao pagamento das custas processuais e honorários de sucumbência, uma vez que a arrecadação do imóvel e a necessidade da oposição do presente embargos se deu por culpa exclusiva da embargante.

Às fls. 55/56, o Ministério Público opinou favoravelmente à procedência do pedido.

É o relatório do essencial. Fundamento e decido.

O feito comporta julgamento antecipado, visto que a matéria já se encontra suficientemente demonstrada, não havendo necessidade de produzir outras provas além das já existentes nos autos, de forma que passo a julgar o feito no estado em que se encontra, nos termos do art. 355, I, do CPC.

O Decreto-Lei nº 7.661/45 prevê em seu art. 79 a utilização dos embargos de terceiros para proteção da posse ou direito sobre determinado bem imóvel, *in verbis*:

Art. 79. Aquele que sofrer turbacão ou esbulho na sua posse ou direito, por efeito da arrecadação ou do seqüestro, poderá, se não preferir usar do pedido de restituição (art. 76), defender os seus bens por via de **embargos de terceiro**.

Por sua vez, o Código de Processo Civil em seu art. 674 assim dispõe:

Art. 674. Quem, não sendo parte no processo, sofrer constricção ou ameaça de constricção sobre bens que possua ou sobre os quais tenha direito incompatível com o ato constrictivo, poderá requerer seu desfazimento ou sua inibição por meio de embargos de terceiro.

Deste modo, é cabível a propositura dos presentes embargos de terceiro pela parte autora neste caso concreto, com o fito de resguardar seus direitos decorrentes da posse sobre o imóvel, tendo em vista a constricção realizada e averbada na respectiva matrícula devido à arrecadação do bem nos autos do processo de falência da requerida nº 27450-07.2003.811.0041



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MATO GROSSO
PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE CUIABÁ
ESPECIALIZADA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA
GABINETE DO JUIZ DE DIREITO TITULAR II

(cód. nº 131740), estando em conformidade também com o que estabelece a Súmula nº 84 do STJ¹.

Quanto à pretensão de mérito, da análise dos documentos acostados aos autos se vê que o imóvel objeto da presente ação foi alienado pela falida, ao autor, através de contrato de compromisso de compra e venda datado de 18/04/1985 (fls. 33/36), ou seja, em data muito anterior à decretação da falência da embargada, que se deu em 07/12/2000.

Assim, conquanto o embargante não tenha providenciado o registro do negócio jurídico às margens da matrícula do imóvel, os documentos colacionados aos autos comprovam que exercia a posse do bem antes mesmo da quebra da requerida, tendo o adquiriu de boa-fé, de modo que não persistem razões para a manutenção da constrição, resultante da arrecadação no feito falimentar.

Neste sentido, é o seguinte precedente:

DIREITO CIVIL. EMBARGOS DE TERCEIRO. MASSA FALIDA. ARRECADAÇÃO. LOTE EM CONDOMÍNIO. POSSE DA EMBARGANTE. BOA-FÉ. EXCLUSÃO DA CONSTRIÇÃO. SENTENÇA MANTIDA.

1. **Correta a r. sentença que excluiu o imóvel da embargante da arrecadação no procedimento falimentar ante a comprovação da posse do bem pelo contrato de compra e venda da fração ideal e termo de quitação anterior à data da decretação da falência, evidenciando a boa-fé da adquirente, que não pode ser prejudicada por eventuais irregularidades do falido.**

2. Recurso conhecido e desprovido.

(TJDFT, APC 20150111108334, 2ª Turma Cível, Relator Mario Zam Belmiro, julgamento 02/03/2016, DJE 08/03/2016, pág. 235).

¹ É admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido do registro, nos termos do que estabelece a Súmula nº 84 do STJ.



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MATO GROSSO
PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE CUIABÁ
ESPECIALIZADA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA
GABINETE DO JUIZ DE DIREITO TITULAR II

Verifica-se, portanto, que o imóvel objeto dos presentes embargos deixou de pertencer à embargada antes mesmo do termo legal fixado na decisão que decretou a falência da empresa Trese Construtora, razão pela qual a baixa da constrição que recaiu sobre ele é medida de justiça, até porque o contrário importaria em enriquecimento indevido da massa falida em detrimento de terceiros.

Outrossim, cabe consignar que e a massa falida, ora embargada, representada pelo síndico, concorda com a procedência do pedido, insurgindo-se somente quanto à condenação ao pagamento de honorários de sucumbência (fls. 48/50).

No tocante a esse ponto, constata-se que o próprio autor deu causa à propositura desta demanda, ante a morosidade em efetuar o registro cartorário de propriedade do imóvel a tempo e modo devidos.

Não bastasse isso, a massa falida concordou com o pedido do autor, não havendo resistência à pretensão, sendo, portanto, incabível a condenação da parte embargada ao pagamento da sucumbência, em interpretação analógica ao disposto no parágrafo único do art. 88 da LRF.

Diante do exposto, **julgo procedente** os presentes embargos de terceiro, determinando a baixa da constrição averbada na matrícula do imóvel em questão, registrado sob o nº 22.974, no Cartório do 5º Ofício da Comarca de Cuiabá, decorrente da arrecadação ocorrida nos autos da falência nº 27450-07.2003.811.0041 (cód. nº 131740), extinguindo o feito, com resolução do mérito, nos termos do art. 487, I, do CPC.

Oficie-se à respectiva Serventia, a fim de que promova a baixa da indisponibilidade averbada às margens da matrícula do imóvel objeto



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MATO GROSSO
PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE CUIABÁ
ESPECIALIZADA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA
GABINETE DO JUIZ DE DIREITO TITULAR II

destes autos, consignando que as despesas para regularização da transferência de propriedade do bem serão arcadas pelo embargante.

Traslade-se cópia desta sentença aos autos da ação de falência da requerida (cód. 131740).

Condeno a parte autora ao pagamento das custas e despesas processuais, caso pendentes.

Deixo de condenar a embargada ao pagamento de honorários advocatícios, visto que não deu causa à propositura da presente ação e não ofereceu resistência à pretensão da parte autora.

Transitada em julgado, dê-se ciência ao Ministério Público e, após, arquivem-se os autos com as baixas e anotações necessárias.

Publique-se. Intimem-se. Cumpra-se.

Cuiabá, 26 de fevereiro de 2019.


Claudio Roberto Zeni Guimarães
Juiz de Direito

6475



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MATO GROSSO
PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE CUIABÁ
ESPECIALIZADA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA
GABINETE DO JUIZ DE DIREITO TITULAR II

Id. 872246

Vistos.

Trata-se de Embargos de Terceiro opostos por **Elia Helena Schreiber** em face da **Massa Falida de Trese Construtora e Incorporadora Ltda.**, a fim de levantar a penhora que recaiu sobre o imóvel urbano adquirido antes da decretação da falência da requerida.

A embargante alega, em síntese, que adquiriu o lote 22, quadra 46, do Loteamento Jardim dos Estados, na cidade de Várzea Grande/MT, registrado sob o nº 13.390, do 5º Serviço Notarial e Registro de Imóveis de Cuiabá/MT, através de termo de transferência datado de 09.12.1989.

Consignou, ainda, que o referido bem foi objeto de arrecadação nos autos do processo de falência da embargada, o que culminou na indisponibilidade daquele.

Com a inicial vieram os documentos de fls. 17/26.

A massa falida se manifestou às fls. 46/49, oportunidade em que concordou com a procedência do pedido, todavia, pugnou pela



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MATO GROSSO
PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE CUIABÁ
ESPECIALIZADA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA
GABINETE DO JUIZ DE DIREITO TITULAR II

condenação da parte autora ao pagamento das custas processuais e honorários de sucumbência, uma vez que a arrecadação do imóvel e a necessidade da oposição do presente embargos se deu por culpa exclusiva da embargante.

À fl. 60, o Ministério Público opinou favoravelmente à procedência do pedido.

É o relatório do essencial. Fundamento e decido.

O feito comporta julgamento antecipado, visto que a matéria já se encontra suficientemente demonstrada, não havendo necessidade de produzir outras provas além das já existentes nos autos, de forma que passo a julgar o feito no estado em que se encontra, nos termos do art. 355, I, do CPC.

O Decreto-Lei nº 7.661/45 prevê em seu art. 79 a utilização dos embargos de terceiros para proteção da posse ou direito sobre determinado bem imóvel, *in verbis*:

Art. 79. Aquele que sofrer turbação ou esbulho na sua posse ou direito, por efeito da arrecadação ou do seqüestro, poderá, se não preferir usar do pedido de restituição (art. 76), defender os seus bens por via de **embargos de terceiro**.

Por sua vez, o Código de Processo Civil em seu art. 674 assim dispõe:

Art. 674. Quem, não sendo parte no processo, sofrer constrição ou ameaça de constrição sobre bens que possua ou sobre os quais tenha direito incompatível com o ato constitutivo, poderá requerer seu desfazimento ou sua inibição por meio de embargos de terceiro.

Deste modo, é cabível a propositura dos presentes embargos de terceiro pela parte autora neste caso concreto, com o fito de resguardar seus direitos decorrentes da posse sobre o imóvel, tendo em vista a constrição realizada e averbada na respectiva matrícula devido à arrecadação do bem nos autos do processo de falência da requerida nº 27450-07.2003.811.0041



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MATO GROSSO
PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE CUIABÁ
ESPECIALIZADA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA
GABINETE DO JUIZ DE DIREITO TITULAR II

(cód. nº 131740), estando em conformidade também com o que estabelece a Súmula nº 84 do STJ¹.

Quanto à pretensão de mérito, da análise dos documentos acostados aos autos se vê que o imóvel objeto da presente ação foi alienado pela falida, ao autor, através de termo de transferência datado de 09/12/1989 (fl. 22), ou seja, em data muito anterior à decretação da falência da embargada, que se deu em 07/12/2000.

Assim, conquanto o embargante não tenha providenciado o registro do negócio jurídico às margens da matrícula do imóvel, os documentos colacionados aos autos comprovam que exercia a posse do bem antes mesmo da quebra da requerida, tendo o adquiriu de boa-fé, de modo que não persistem razões para a manutenção da constrição, resultante da arrecadação no feito falimentar.

Neste sentido, é o seguinte precedente:

DIREITO CIVIL. EMBARGOS DE TERCEIRO. MASSA FALIDA. ARRECADAÇÃO. LOTE EM CONDOMÍNIO. POSSE DA EMBARGANTE. BOA-FÉ. EXCLUSÃO DA CONSTRIÇÃO. SENTENÇA MANTIDA.

1. Correta a r. sentença que excluiu o imóvel da embargante da arrecadação no procedimento falimentar ante a comprovação da posse do bem pelo contrato de compra e venda da fração ideal e termo de quitação anterior à data da decretação da falência, evidenciando a boa-fé da adquirente, que não pode ser prejudicada por eventuais irregularidades do falido.

2. Recurso conhecido e desprovido.
(TJDFT, APC 20150111108334, 2ª Turma Cível, Relator Mario Zam Belmiro, julgamento 02/03/2016, DJE 08/03/2016, pág. 235).

Verifica-se, portanto, que o imóvel deixou de pertencer à embargada mesmo do termo legal fixado na decisão que decretou a falência da

¹ É admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido do registro, nos termos do que estabelece a Súmula nº 84 do STJ.



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MATO GROSSO
PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE CUIABÁ
ESPECIALIZADA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA
GABINETE DO JUIZ DE DIREITO TITULAR II

empresa Trese Construtora, razão pela qual a baixa da constrição que recaiu sobre ele é medida de justiça, até porque o contrário importaria em enriquecimento indevido da massa falida em detrimento de terceiros.

Outrossim, cabe consignar que e a massa falida, ora embargada, representada pelo síndico, concorda com a procedência do pedido, insurgindo-se somente quanto à condenação ao pagamento de honorários de sucumbência (fls. 46/49).

No tocante a esse ponto, constata-se que a própria autora deu causa à propositura desta demanda, ante a morosidade em efetuar o registro cartorário de propriedade do imóvel a tempo e modo devidos.

Não bastasse isso, a massa falida concordou com o pedido da autora, não havendo resistência à pretensão, sendo, portanto, incabível a condenação da parte embargada ao pagamento da sucumbência, em interpretação analógica ao disposto no parágrafo único do art. 88 da LRF.

Diante do exposto, **julgo procedente** os presentes embargos de terceiro, determinando a baixa da constrição averbada na matrícula do imóvel em questão, registrado sob o nº 13.390, no Cartório do 5º Ofício da Comarca de Cuiabá, decorrente da arrecadação ocorrida nos autos da falência nº 27450-07.2003.811.0041 (cód. 131740), extinguindo o feito, com resolução do mérito, nos termos do art. 487, I, do CPC.

Oficie-se à respectiva Serventia, a fim de que promova a baixa da indisponibilidade averbada às margens da matrícula do imóvel objeto destes autos, consignando que as despesas para regularização da transferência de propriedade do bem serão arcadas pelo embargante.

Traslade-se cópia desta ~~sentença~~ aos autos da ação de falência da requerida (cód. 131740).



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MATO GROSSO
PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE CUIABÁ
ESPECIALIZADA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA
GABINETE DO JUIZ DE DIREITO TITULAR II

Condeno a parte autora ao pagamento das custas e despesas processuais, caso pendentes, cuja exigibilidade fica suspensa diante do deferimento, neste momento, dos benefícios da gratuidade da justiça, nos termos dos arts. 98, § 3º e 99, §3º, do CPC.

Deixo de condenar a embargada ao pagamento de honorários advocatícios, visto que não deu causa à propositura da presente ação e não ofereceu resistência à pretensão da parte autora.

Transitada em julgado, dê-se ciência ao Ministério Público e, após, arquivem-se os autos com as baixas e anotações necessárias.

Publique-se. Intimem-se. Cumpra-se.

Cuiabá-MT, 27 de fevereiro de 2019.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Claudio Zeni Guimarães'.

Claudio Roberto Zeni Guimarães

Juiz de Direito



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MATO GROSSO
PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE CUIABÁ
ESPECIALIZADA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA
GABINETE DO JUIZ DE DIREITO TITULAR II

Id. 842684

Vistos.

Trata-se de Embargos de Terceiro opostos por **Maria da Silva Neves e Antonio Pereira Neves** em face da **Massa Falida de Trese Construtora e Incorporadora Ltda.**, a fim de levantar a penhora que recaiu sobre o imóvel urbano adquirido antes da decretação da falência da requerida.

Os embargantes alegam, em síntese, que adquiriram os lotes 11 e 12, quadra 19, do Loteamento Jardim dos Estados, na cidade de Várzea Grande/MT, registrado sob o nº 13.390, do 5º Serviço Notarial e Registro de Imóveis de Cuiabá/MT, através de termo de transferência datado de 09/04/1985.

Consignam, ainda, que os referidos bens foram objeto de arrecadação nos autos do processo de falência da embargada, o que culminou na indisponibilidade dos imóveis.

Com a inicial vieram os documentos de fls. 09/21.

A massa falida se manifestou às fls. 30/33, oportunidade em que concordou com a procedência do pedido, todavia, pugnou pela



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MATO GROSSO
PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE CUIABÁ
ESPECIALIZADA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA
GABINETE DO JUIZ DE DIREITO TITULAR II

condenação da parte autora ao pagamento das custas processuais e honorários de sucumbência, uma vez que a arrecadação do imóvel e a necessidade da oposição do presente embargos se deu por culpa exclusiva da embargante.

Às fls. 42/43, o Ministério Público opinou favoravelmente à procedência do pedido.

É o relatório do essencial. Fundamento e decido.

O feito comporta julgamento antecipado, visto que a matéria já se encontra suficientemente demonstrada, não havendo necessidade de produzir outras provas além das já existentes nos autos, de forma que passo a julgar o feito no estado em que se encontra, nos termos do art. 355, I, do CPC.

O Decreto-Lei nº 7.661/45 prevê em seu art. 79 a utilização dos embargos de terceiros para proteção da posse ou direito sobre determinado bem imóvel, *in verbis*:

Art. 79. Aquele que sofrer turbação ou esbulho na sua posse ou direito, por efeito da arrecadação ou do seqüestro, poderá, se não preferir usar do pedido de restituição (art. 76), defender os seus bens por via de embargos de terceiro.

Por sua vez, o Código de Processo Civil em seu art. 674 assim dispõe:

Art. 674. Quem, não sendo parte no processo, sofrer constrição ou ameaça de constrição sobre bens que possua ou sobre os quais tenha direito incompatível com o ato constritivo, poderá requerer seu desfazimento ou sua inibição por meio de embargos de terceiro.

Deste modo, é cabível a propositura dos presentes embargos de terceiro pela parte autora neste caso concreto, com o fito de resguardar seus direitos decorrentes da posse sobre os imóveis, tendo em vista a constrição realizada e averbada na respectiva matrícula devido à arrecadação dos bens nos autos do processo de falência da requerida nº 27450-07.2003.811.0041



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MATO GROSSO
PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE CUIABÁ
ESPECIALIZADA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA
GABINETE DO JUIZ DE DIREITO TITULAR II

(cód. nº 131740), estando em conformidade também com o que estabelece a Súmula nº 84 do STJ¹.

Quanto à pretensão de mérito, da análise dos documentos acostados aos autos se vê que os imóveis objeto da presente ação foram alienados pela falida, aos autores, através de termo de transferência datado de 09/04/1985 (fl. 14), ou seja, em data muito anterior à decretação da falência da embargada, que se deu em 07/12/2000.

Assim, conquanto os embargantes não tenham providenciado o registro do negócio jurídico às margens da matrícula do imóvel, os documentos colacionados aos autos comprovam que exerciam a posse do bem antes mesmo da quebra da requerida, tendo os adquirido de boa-fé, de modo que não persistem razões para a manutenção da constrição, resultante da arrecadação no feito falimentar.

Neste sentido, é o seguinte precedente:

DIREITO CIVIL. EMBARGOS DE TERCEIRO. MASSA FALIDA. ARRECADAÇÃO. LOTE EM CONDOMÍNIO. POSSE DA EMBARGANTE. BOA-FÉ. EXCLUSÃO DA CONSTRIÇÃO. SENTENÇA MANTIDA.

1. Correta a r. sentença que excluiu o imóvel da embargante da arrecadação no procedimento falimentar ante a comprovação da posse do bem pelo contrato de compra e venda da fração ideal e termo de quitação anterior à data da decretação da falência, evidenciando a boa-fé da adquirente, que não pode ser prejudicada por eventuais irregularidades do falido.

2. Recurso conhecido e desprovido.

(TJDFT, APC 20150111108334, 2ª Turma Cível, Relator Mario Zam Belmiro, julgamento 02/03/2016, DJE 08/03/2016, pág. 235).

¹ É admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido do registro, nos termos do que estabelece a Súmula nº 84 do STJ.



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MATO GROSSO
PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE CUIABÁ
ESPECIALIZADA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA
GABINETE DO JUIZ DE DIREITO TITULAR II

Verifica-se, portanto, que os imóveis objeto dos presentes embargos deixaram de pertencer à embargada antes mesmo do termo legal fixado na decisão que decretou a falência da empresa Trese Construtora, razão pela qual a baixa da constrição que recaiu sobre eles é medida de justiça, até porque o contrário importaria em enriquecimento indevido da massa falida em detrimento de terceiros.

Outrossim, cabe consignar que a massa falida, ora embargada, representada pelo síndico, concorda com a procedência do pedido, insurgindo-se somente quanto à condenação ao pagamento de honorários de sucumbência (fls. 30/33).

No tocante a esse ponto, constata-se que os próprios autores deram causa à propositura desta demanda, ante a morosidade em efetuar o registro cartorário de propriedade dos imóveis a tempo e modo devidos.

Não bastasse isso, a massa falida concordou com o pedido do autor, não havendo resistência à pretensão, sendo, portanto, incabível a condenação da parte embargada ao pagamento da sucumbência, em interpretação analógica ao disposto no parágrafo único do art. 88 da LRF.

Pelo exposto, **julgo procedente** os presentes embargos de terceiro, determinando a baixa da constrição averbada na matrícula dos imóveis em questão, registrados sob o nº 13.390, no Cartório do 5º Ofício da Comarca de Cuiabá, decorrente da arrecadação ocorrida nos autos da falência nº 27450-07.2003.811.0041 (cód. 131740), extinguindo o feito, com resolução do mérito, nos termos do art. 487, I, do CPC.

Oficie-se à respectiva Serventia, a fim de que promova a baixa da indisponibilidade averbada às margens da matrícula dos imóveis objeto



**PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MATO GROSSO
PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE CUIABÁ
ESPECIALIZADA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA
GABINETE DO JUIZ DE DIREITO TITULAR II**

destes autos, consignando, que as despesas para regularização da transferência de propriedade dos bens serão arcadas pelos embargantes.

Traslade-se cópia desta sentença aos autos da ação de falência da requerida (cód. 131740).

Condeno a parte autora ao pagamento das custas e despesas processuais, caso pendentes, cuja exigibilidade fica suspensa diante do deferimento, neste momento, dos benefícios da gratuidade da justiça, nos termos do art. 98, § 3º e 99, §3º, do CPC.

Deixo de condenar a embargada ao pagamento de honorários advocatícios, visto que não deu causa à propositura da presente ação e não ofereceu resistência à pretensão da parte autora.

Transitada em julgado, dê-se ciência ao Ministério Público e, após, arquivem-se os autos com as baixas e anotações necessárias.

Publique-se. Intimem-se. Cumpra-se.

Cuiabá-MT, 27 de fevereiro de 2019.

Claudio Roberto Zeni Guimarães

Juiz de Direito



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MATO GROSSO
PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE CUIABÁ
ESPECIALIZADA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA
GABINETE DO JUIZ DE DIREITO TITULAR II

Id. 794070

Vistos.

Trata-se de Embargos de Terceiro opostos por **Carlos Vitor Pereira de Arruda** em face da **Massa Falida de Trese Construtora e Incorporadora Ltda.**, a fim de levantar a penhora que recaiu sobre o imóvel urbano adquirido antes da decretação da falência da requerida.

Alega o embargante, em síntese, que em 1982 adquiriu do Sr. Pedro Teixeira da Silva o lote 02, Rua 12, quadra 12, do Loteamento Jardim Monte Líbano, na cidade de Cuiabá/MT, registrado sob o nº 11.426, do 2º Serviço Notarial e Registro de Imóveis de Cuiabá/MT.

Consignou, ainda, que o imóvel foi adquirido pelo antigo proprietário em 16/11/1976, no entanto referido bem foi objeto de arrecadação nos autos do processo de falência da embargada, o que culminou em sua indisponibilidade.

Com a inicial vieram os documentos de fls. 10/46.

A massa falida se manifestou às fls. 51/54, oportunidade em que requereu a improcedência do pedido, diante da inexistência de comprovante de quitação do imóvel.

A parte autora impugnou a contestação alegando que apresentou o comprovante de pagamento do valor referente à entrada, e ainda, que consta na matrícula do imóvel registro do compromisso firmado com o Sr.



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MATO GROSSO
PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE CUIABÁ
ESPECIALIZADA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA
GABINETE DO JUIZ DE DIREITO TITULAR II

Pedro Teixeira da Silva, requerendo, por fim, a realização de audiência para oitiva de testemunhas. (fls. 57/61)

Intimado para apresentar comprovante de quitação integral das parcelas do contrato, o autor informou que diante do tempo transcorrido desde a aquisição e do falecimento do adquirente originário do imóvel, não possui os referidos comprovantes.

Realizada audiência de instrução a testemunha Sandra Mara Rosa da Silva, esposa do Sr. Pedro Teixeira da Silva - adquirente originário do imóvel, informou que quando o bem foi vendido para o autor, todas as parcelas do contrato estavam quitadas.

Já a testemunha Sebastião Batista de Figueiredo em seu depoimento, informou que não tem conhecimento se o imóvel estava quitado.

Às fls. 80/84, o autor apresentou suas alegações finais, aduzindo que o bem foi devidamente quitado pelo adquirente originário, e ainda, que desde 1991 o imóvel encontra-se registrado no Cadastro Imobiliário do Município de Cuiabá - Secretaria Municipal de Fazenda, estando quitados os valores referentes ao IPTU.

A embargada ao apresentar suas alegações finais requereu a improcedência da demanda, sustentando que embora conste o comprovante de pagamento do valor referente à entrada, não foram apresentados os comprovantes de pagamentos das demais parcelas, não sendo possível afirmar que houve a quitação integral do contrato de forma a autorizar a transferência do imóvel. (fls. 91/96)

Às fls. 63/64, o Ministério Público opinou pela improcedência do pedido, nos termos da manifestação do síndico.

É o relatório do essencial. Fundamento e decido.



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MATO GROSSO
PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE CUIABÁ
ESPECIALIZADA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA
GABINETE DO JUIZ DE DIREITO TITULAR II

O Decreto-Lei nº 7.661/45 prevê em seu art. 79 a utilização dos embargos de terceiros para proteção da posse ou direito sobre determinado bem imóvel, *in verbis*:

Art. 79. Aquele que sofrer turbação ou esbulho na sua posse ou direito, por efeito da arrecadação ou do seqüestro, poderá, se não preferir usar do pedido de restituição (art. 76), defender os seus bens por via de embargos de terceiro.

Por sua vez, o Código de Processo Civil em seu art. 674 assim dispõe:

Art. 674. Quem, não sendo parte no processo, sofrer constrição ou ameaça de constrição sobre bens que possua ou sobre os quais tenha direito incompatível com o ato constritivo, poderá requerer seu desfazimento ou sua inibição por meio de embargos de terceiro.

Deste modo, é cabível a propositura dos presentes embargos de terceiro pela parte autora neste caso concreto, com o fito de resguardar seus direitos decorrentes da posse sobre o imóvel, tendo em vista a constrição realizada e averbada na respectiva matrícula devido à arrecadação do bem nos autos do processo de falência da requerida nº 27450-07.2003.811.0041 (cód. nº 131740), estando em conformidade também com o que estabelece a Súmula nº 84 do STJ.

Quanto à pretensão de mérito, da análise dos documentos acostados aos autos se vê que o imóvel objeto da presente ação foi alienado pela embargada ao adquirente originário em 16/11/1979, através de contrato de compromisso de compra e venda (fls.17/18) e que posteriormente, em 1982, o bem foi vendido ao ora embargante, conforme declarações dos herdeiros do "*de cujus*" (fls. 29/37).

Vale destacar, que a decretação da quebra da embargada ocorreu em 07/12/2000, ou seja, mais de 18 anos após o vencimento da última



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MATO GROSSO
PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE CUIABÁ
ESPECIALIZADA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA
GABINETE DO JUIZ DE DIREITO TITULAR II

parcela (20/11/1982), e que, não há nos autos comprovação de que a embargada tenha notificado o comprador acerca do inadimplemento contratual ou se insurgido judicialmente contra a não quitação do contrato, pleiteando o pagamento das parcelas em atraso.

Outrossim, conquanto o embargante não tenha registrado o imóvel e tampouco apresentado os recibos de quitação do valor integral do contrato, os documentos colacionados aos autos e as declarações das testemunhas em audiência comprovam que o adquiriu de boa-fé.

Assim, estando o autor em posse do imóvel há mais de 30 anos e existindo contrato de promessa de compra e venda que demonstra que o bem foi alienado muito tempo antes da decretação da quebra da embargada, o pedido há de ser julgado procedente.

Neste sentido:

APELAÇÃO CÍVEL - ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - NEGÓCIO JURÍDICO CELEBRADO NO ANO DE 1967 - DATA EM QUE A PROMISSÁRIA COMPRADORA SE IMITIU NA POSSE DO IMÓVEL - ALEGAÇÃO DE AUSÊNCIA DE PROVA DA QUITAÇÃO DO PREÇO - ÚLTIMA PARCELA VENCIDA HÁ MAIS DE QUARENTA ANOS - INADIMPLEMENTO QUE JAMAIS FORA INVOCADO PELA PROMITENTE VENDEDORA - S (TJRJ. Apelação 0007575-65.2007.8.19.0210; Rel. Des. Caetano E. da Fonseca Costa, Sétima Câmara Cível, DJe 15/02/2016).

Verifica-se, portanto, que o imóvel deixou de pertencer à embargada antes mesmo do termo legal fixado na decisão que decretou a falência da empresa Trese Construtora, razão pela qual a baixa da construção que recaiu sobre ele é medida de justiça, até porque o contrário importaria em enriquecimento indevido da massa falida em detrimento de terceiros.



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MATO GROSSO
PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE CUIABÁ
ESPECIALIZADA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA
GABINETE DO JUIZ DE DIREITO TITULAR II

Pelo exposto, **julgo procedente** os presentes embargos de terceiro, determinando a baixa da restrição imposta na matrícula do imóvel em questão, registrado sob o nº 11.426, no Cartório do 2º Ofício da Comarca de Cuiabá, decorrente da arrecadação ocorrida nos autos da falência nº 27450-07.2003.811.0041 (cód. 131740), extinguindo o feito, com resolução do mérito, nos termos do art. 487, I, do CPC.

Oficie-se à respectiva Serventia, a fim de que promova a baixa da indisponibilidade averbada às margens da matrícula do imóvel objeto destes autos, consignando, que as despesas para regularização da transferência de propriedade do bem serão arcadas pelo embargante.

Traslade-se cópia desta sentença aos autos da ação de falência da requerida (cód. 131740).


Condeno a parte requerida ao pagamento das custas e despesas processuais, caso pendentes.

Fixo honorários advocatícios sucumbenciais em favor do patrono do requerente, no montante de 10% (dez por cento) do valor do proveito econômico obtido, conforme art. 85, §2º do CPC.

Transitada em julgado, dê-se ciência ao Ministério Público e, após, arquivem-se os autos com as baixas e anotações necessárias.

Publique-se. Intimem-se. Cumpra-se.

Cuiabá-MT, 27 de fevereiro de 2019.


Claudio Roberto Zeni Guimarães
Juiz de Direito



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MATO GROSSO
PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE CUIABÁ
ESPECIALIZADA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA
GABINETE DO JUIZ DE DIREITO TITULAR II

Id. 794404

Vistos.

Trata-se de Ação de Restituição proposta por **Saturnino Lopes de Barros e Ledy Oliveira Barros** em face da **Massa Falida de Trese Construtora e Incorporadora Ltda.**, a fim de levantar a penhora que recaiu sobre o imóvel urbano que afirma ter adquirido antes da decretação da falência da requerida.

Os requerentes alegaram, em síntese, que adquiriram o lote nº 01, quadra 15, do Loteamento Jardim Monte Líbano, Bairro Bordas da Chapada, na cidade de Cuiabá/MT, registrado sob o nº 71.200, no 2º Serviço Notarial e Registro de Imóveis de Cuiabá/MT, através de contrato de compra e venda datado de 02/02/1998.

Consignaram, ainda, que todas as parcelas do contrato estão quitadas e prova disso é a autorização de lavratura de escritura pública emitida pela requerida em 07/12/1999 (fl. 17), todavia, o referido bem foi objeto de arrecadação nos autos do processo de falência, o que culminou na sua indisponibilidade.

Com a inicial vieram os documentos de fls. 10/24.



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MATO GROSSO
PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE CUIABÁ
ESPECIALIZADA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA
GABINETE DO JUIZ DE DIREITO TITULAR II

A massa falida se manifestou às fls. 27/30, oportunidade em que concordou com a procedência do pedido, pugnando pela condenação da parte autora ao pagamento das custas processuais e honorários de sucumbência, uma vez que a arrecadação do imóvel e a necessidade da propositura da presente ação de restituição se deu por culpa exclusiva dos autores.

Às fls. 43/45, o Ministério Público opinou favoravelmente à procedência do pedido.

É o relatório. Fundamento e decido.

O feito comporta julgamento antecipado, visto que a matéria de já se encontra suficientemente demonstrada, não havendo necessidade de produzir outras provas além das já existentes nos autos, de forma que passo a julgar o feito no estado em que se encontra, nos termos do art. 355, I, do CPC.

O Decreto-Lei nº 7.661/45 prevê em seu art. 76 a possibilidade do pedido de restituição de coisa arrecadada, *in verbis*:

“Art. 76. Pode ser pedida a restituição de coisa arrecadada em poder do falido quando seja devida em virtude de direito real ou de contrato”.

Dá análise dos documentos acostados aos autos, vê-se que o imóvel objeto da presente ação, e arrecadado no processo de falência nº 27450-07.2003.811.0041 (cód. nº 131740), foi alienado pela ré aos requerentes, através de contrato de compra e venda celebrado em 02/02/1998 (fls. 18/20), ou seja, em data muito anterior à decretação da falência da embargada, que se deu em 07/12/2000.

Assim, conquanto os autores não tenham providenciado a adequada regularização do registro do imóvel, os documentos colacionados aos autos comprovam que o adquiriram de boa-fé, antes mesmo da quebra da requerida, de modo que não podem ser prejudicados por eventuais



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MATO GROSSO
PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE CUIABÁ
ESPECIALIZADA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA
GABINETE DO JUIZ DE DIREITO TITULAR II

irregularidades, não persistindo razões para manter a constrição sobre o bem decorrente do feito falimentar.

Neste sentido:

Pedido de restituição nos autos de falência - **Alvará para cancelamento das arrecadações averbadas às margens das matrículas dos imóveis** - Decisão que indeferiu o pedido reformada - **Sentença que restituiu os imóveis e determinou o cancelamento das hipotecas tem efeito secundário de cancelar, também, a arrecadação, sob pena de não se obter a escritura definitiva** - Recurso provido, para que sejam canceladas as arrecadações que recaíram sobre os imóveis em questão. (TJSP; Agravo de Instrumento 0022526-20.2007.8.26.0000; Relator (a): Octavio Helene; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 19.VARA CIVEL; Data do Julgamento: 11/11/2008; Data de Registro: 01/12/2008)

DIREITO CIVIL. AÇÃO DE RESTITUIÇÃO e ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. Pleito ajuizado por comprador de imóvel arrecadado em falência. Sentença de extinção do feito, sem resolução de mérito, na origem. Inconformismo recursal do autor. Questionamentos que se revelam fundados. Quitação do preço devidamente comprovada. Uma vez afastado o decreto de extinção do feito sem resolução de mérito, madura a causa para imediato julgamento deste último, aplicável o quanto disposto no parágrafo terceiro, do artigo 515 do CPC/73, é de se acolher a pretensão do autor, considerando-se quitado o preço do contrato, consignando-se, mais, que o bem deve ser restituído ao autor. **Em consequência, a Escritura respectiva deverá ser outorgada pelo síndico da massa falida, sem efeito a arrecadação do imóvel em questão nos autos**, cancelada a hipoteca posterior ao direito já consolidado. Recurso de Apelação do autor provido, tomando sem efeito a arrecadação, outorgando-se a competente Escritura Pública e cancelando-se a hipoteca.

(TJSP; Apelação 1058839-41.2013.8.26.0100; Relator (a): Alexandre Bucci; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 19ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/08/2016; Data de Registro: 02/09/2016)

Como o imóvel objeto da presente demanda deixou de pertencer à requerida antes mesmo do termo legal fixado na decisão que decretou a falência da empresa Trese Construtora, a devolução do bem é medida de



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MATO GROSSO
PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE CUIABÁ
ESPECIALIZADA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA
GABINETE DO JUIZ DE DIREITO TITULAR II

justiça, até porque o contrário importaria em enriquecimento indevido da massa falida em detrimento de terceiros.

Outrossim, cabe consignar que e a massa falida, ora requerida, representada pelo síndico, concorda com a procedência do pedido, insurgindo-se somente quanto à condenação ao pagamento de honorários de sucumbência.

No tocante a esse ponto, constata-se que os próprios autores deram causa à propositura desta demanda, ante a morosidade em efetuar o registro cartorário de propriedade do imóvel a tempo e modo devidos.

Diante do exposto, **julgo procedente** o pedido de restituição, determinando a baixa da restrição imposta na matrícula do imóvel em questão, registrado sob o nº 71.200, no Cartório do 2º Ofício da Comarca de Cuiabá, decorrente da arrecadação ocorrida nos autos da falência nº 27450-07.2003 811.0041 (cód. nº 131740), extinguindo o feito, com resolução do mérito, nos termos do art. 487, I, do CPC.

Oficie-se à respectiva Serventia, a fim de que promova a baixa da indisponibilidade averbada às margens da matrícula do imóvel objeto destes autos, consignando, que as despesas para regularização da transferência de propriedade do bem serão arcadas pelos requerentes.

Traslade-se cópia desta sentença aos autos da ação de falência da requerida (cód. 131740).

Condeno a parte autora ao pagamento das custas e despesas processuais, caso pendentes, cuja exigibilidade fica suspensa diante do deferimento dos benefícios da gratuidade da justiça, nos termos do art. 98, § 3º, do CPC.



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MATO GROSSO
PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE CUIABÁ
ESPECIALIZADA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA
GABINETE DO JUIZ DE DIREITO TITULAR II

Deixo de condenar a requerida ao pagamento de honorários advocatícios, visto que não deu causa à propositura da presente ação e não ofereceu resistência à pretensão da parte autora.

Transitada em julgado, dê-se ciência ao Ministério Público e arquivem-se os autos com as baixas e anotações necessárias.

Publique-se. Intimem-se. Cumpra-se.

Cuiabá, 26 de fevereiro de 2019.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Claudio Roberto Zeni Guimarães'.

Claudio Roberto Zeni Guimarães
Juiz de Direito



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MATO GROSSO
PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE CUIABÁ
ESPECIALIZADA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA
GABINETE DO JUIZ DE DIREITO TITULAR II

Id. 1015518

Vistos.

Trata-se de Embargos de Terceiro opostos por **Cristiano Francisco Pereira Leite** em face da **Massa Falida de Trese Construtora e Incorporadora Ltda.**, a fim de levantar a penhora que recaiu sobre o imóvel urbano adquirido antes da decretação da falência da requerida.

O embargante alega, em síntese, que adquiriu o lote 19, quadra 55, do Loteamento Jardim dos Estados, na cidade de Várzea Grande/MT, registrado sob o nº 13.390, do 5º Serviço Notarial e Registro de Imóveis de Cuiabá/MT, através de escritura pública lavrada em 07.10.1992.

Consignou, ainda, que o referido bem foi objeto de arrecadação nos autos do processo de falência da embargada, o que culminou na indisponibilidade daquele.

Com a inicial vieram os documentos de fls. 14/26.

A massa falida se manifestou às fls. 41/44, oportunidade em que concordou com a procedência do pedido, todavia, pugnou pela condenação da parte autora ao pagamento das custas processuais e honorários de

1
Claudio Roberto Zeni Guimarães
Juiz de Direito



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MATO GROSSO
PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE CUIABÁ
ESPECIALIZADA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA
GABINETE DO JUIZ DE DIREITO TITULAR II

sucumbência, uma vez que a arrecadação do imóvel e a necessidade da oposição do presente embargos se deu por culpa exclusiva da embargante.

À fl. 50, o Ministério Público opinou favoravelmente à procedência do pedido.

É o relatório do essencial. Fundamento e decido.

O feito comporta julgamento antecipado, visto que a matéria já se encontra suficientemente demonstrada, não havendo necessidade de produzir outras provas além das já existentes nos autos, de forma que passo a julgar o feito no estado em que se encontra, nos termos do art. 355, I, do CPC.

O Decreto-Lei nº 7.661/45 prevê em seu art. 79 a utilização dos embargos de terceiros para proteção da posse ou direito sobre determinado bem imóvel, *in verbis*:

Art. 79. Aquele que sofrer turbação ou esbulho na sua posse ou direito, por efeito da arrecadação ou do seqüestro, poderá, se não preferir usar do pedido de restituição (art. 76), defender os seus bens por via de embargos de terceiro.

Por sua vez, o Código de Processo Civil em seu art. 674 assim dispõe:

Art. 674. Quem, não sendo parte no processo, sofrer constrição ou ameaça de constrição sobre bens que possua ou sobre os quais tenha direito incompatível com o ato constritivo, poderá requerer seu desfazimento ou sua inibição por meio de embargos de terceiro.

Deste modo, é cabível a propositura dos presentes embargos de terceiro pela parte autora neste caso concreto, com o fito de resguardar seus direitos decorrentes da posse sobre o imóvel, tendo em vista a constrição realizada e averbada na respectiva matrícula devido à arrecadação do bem nos autos do processo de falência da requerida nº 27450-07.2003.811.0041



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MATO GROSSO
PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE CUIABÁ
ESPECIALIZADA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA
GABINETE DO JUIZ DE DIREITO TITULAR II

(cód. nº 131740), estando em conformidade também com o que estabelece a Súmula nº 84 do STJ¹.

Quanto à pretensão de mérito, da análise dos documentos acostados aos autos se vê que o imóvel objeto da presente ação foi alienado pela falida, ao autor, através de escritura pública de compra e venda datada de 07/10/1992 (fls. 17/18), ou seja, em data muito anterior à decretação da falência da embargada, que se deu em 07/12/2000.

Assim, conquanto o embargante não tenha providenciado o registro do negócio jurídico às margens da matrícula do imóvel, os documentos colacionados aos autos comprovam que exercia a posse do bem antes mesmo da quebra da requerida, tendo o adquiriu de boa-fé, de modo que não persistem razões para a manutenção da constrição, resultante da arrecadação no feito falimentar.

Neste sentido, é o seguinte precedente:

DIREITO CIVIL. EMBARGOS DE TERCEIRO. MASSA FALIDA. ARRECADAÇÃO. LOTE EM CONDOMÍNIO. POSSE DA EMBARGANTE. BOA-FÉ. EXCLUSÃO DA CONSTRIÇÃO. SENTENÇA MANTIDA.

1. **Correta a r. sentença que excluiu o imóvel da embargante da arrecadação no procedimento falimentar ante a comprovação da posse do bem pelo contrato de compra e venda da fração ideal e termo de quitação anterior à data da decretação da falência, evidenciando a boa-fé da adquirente, que não pode ser prejudicada por eventuais irregularidades do falido.**

2. Recurso conhecido e desprovido.

(TJDFT, APC 20150111108334, 2ª Turma Cível, Relator Mario Zam Belmiro, julgamento 02/03/2016, DJE 08/03/2016, pág. 235).

Verifica-se, portanto, que o imóvel objeto dos presentes embargos deixou de pertencer à embargada antes mesmo do termo legal fixado

¹ É admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido do registro, nos termos do que estabelece a Súmula nº 84 do STJ.



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MATO GROSSO
PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE CUIABÁ
ESPECIALIZADA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA
GABINETE DO JUIZ DE DIREITO TITULAR II

na decisão que decretou a falência da empresa Trese Construtora, razão pela qual a baixa da constrição que recaiu sobre ele é medida de justiça, até porque o contrário importaria em enriquecimento indevido da massa falida em detrimento de terceiros.

Outrossim, cabe consignar que e a massa falida, ora embargada, representada pelo síndico, concorda com a procedência do pedido, insurgindo-se somente quanto à condenação ao pagamento de honorários de sucumbência (fls. 41/44).

No tocante a esse ponto, constata-se que o próprio autor deu causa à propositura desta demanda, ante a morosidade do mesmo em efetuar o registro cartorário de propriedade do imóvel a tempo e modo devidos.

Não bastasse isso, a massa falida concordou com o pedido do autor, não havendo resistência à pretensão, sendo, portanto, incabível a condenação da parte embargada ao pagamento da sucumbência, em interpretação analógica ao disposto no parágrafo único do art. 88 da LRF.

Diante do exposto, **julgo procedente** os presentes embargos de terceiro, determinando a baixa da constrição averbada na matrícula do imóvel em questão, registrado sob o nº 13.390, no Cartório do 5º Ofício da Comarca de Cuiabá, decorrente da arrecadação ocorrida nos autos da falência nº 27450-07.2003.811.0041 (cód. 131740), extinguindo o feito, com resolução do mérito, nos termos do art. 487, I, do CPC.

Oficie-se à respectiva Serventia, a fim de que promova a baixa da indisponibilidade averbada às margens da matrícula do imóvel objeto destes autos, consignando, que as despesas para regularização da transferência de propriedade do bem serão arcadas pelo embargante.



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MATO GROSSO
PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE CUIABÁ
ESPECIALIZADA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA
GABINETE DO JUIZ DE DIREITO TITULAR II

Traslade-se cópia desta sentença aos autos da ação de falência da requerida (cód. 131740).

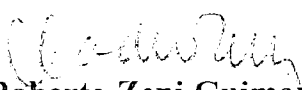
Custas pelo autor, cuja exigibilidade fica suspensa diante do deferimento dos benefícios da gratuidade da justiça (fls. 27/28), nos termos dos art. 98, § 3º e 99, §3º, do CPC.

Deixo de condenar a embargada em honorários advocatícios, eis que não deu causa à propositura da presente ação e não ofereceu resistência à pretensão da parte autora.

Transitada em julgado, dê-se ciência ao Ministério Público e, após, arquivem-se os autos com as baixas e anotações necessárias.

Publique-se. Intimem-se. Cumpra-se.

Cuiabá-MT, 27 de fevereiro de 2019.


Claudio Roberto Zeni Guimarães

Juiz de Direito



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MATO GROSSO
PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE CUIABÁ
ESPECIALIZADA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA
GABINETE DO JUIZ DE DIREITO TITULAR II

Id. 881797

Vistos.

Trata-se de Embargos de Terceiro opostos por **Jorge Marcantonio** em face da **Massa Falida de Avanço Administração e Incorporação Ltda.**, a fim de levantar a penhora que recaiu sobre os imóveis urbanos adquiridos antes da decretação da falência da requerida.

O embargante alega, em síntese, que adquiriu os lotes n^{os} 01 e 02, quadra 15, do Loteamento Jardim Buenos Aires, na cidade de Várzea Grande/MT, registrado sob o n^o 22.974, do 5^o Serviço Notarial e Registro de Imóveis de Cuiabá/MT, através de contrato de compra e venda datado de 18/04/1985.

Consignou, ainda, que os referidos bens foram objeto de arrecadação nos autos do processo de falência da embargada, o que culminou na indisponibilidade daqueles.

Com a inicial vieram os documentos de fls. 11/30.

Às fls. 48/59, o embargante juntou aos autos os comprovantes de quitação do contrato de compra e venda, conforme pleiteado às fls. 40/42 pelo síndico da massa falida.



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MATO GROSSO
PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE CUIABÁ
ESPECIALIZADA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA
GABINETE DO JUIZ DE DIREITO TITULAR II

A massa falida se manifestou às fls. 63/65, oportunidade em que concordou com a procedência do pedido, todavia, pugnou pela condenação da parte autora ao pagamento das custas processuais e honorários de sucumbência, uma vez que a arrecadação dos imóveis e a necessidade da oposição do presente embargos se deram por culpa exclusiva da embargante.

Às fls. 66/67, o Ministério Público opinou favoravelmente à procedência do pedido.

É o relatório do essencial. Fundamento e decido.

O feito comporta julgamento antecipado, visto que a matéria já se encontra suficientemente demonstrada, não havendo necessidade de produzir outras provas além das já existentes nos autos, de forma que passo a julgar o feito no estado em que se encontra, nos termos do art. 355, I, do CPC.

O Decreto-Lei nº 7.661/45 prevê em seu art. 79 a utilização dos embargos de terceiros na forma preceituada no Código de Processo Civil, *in verbis*:

Art. 79. Aquele que sofrer turbação ou esbulho na sua posse ou direito, por efeito da arrecadação ou do seqüestro, poderá, se não preferir usar do pedido de restituição (art. 76), defender os seus bens por via de **embargos de terceiro**.

Por sua vez, o Código de Processo Civil em seu art. 674 assim dispõe:

Art. 674. Quem, não sendo parte no processo, sofrer constrição ou ameaça de constrição sobre bens que possua ou sobre os quais tenha direito incompatível com o ato constritivo, poderá requerer seu desfazimento ou sua inibição por meio de embargos de terceiro.

Deste modo, é cabível a propositura dos presentes embargos de terceiro pela parte autora neste caso concreto, com o fito de resguardar seus direitos decorrentes da posse sobre os imóveis, tendo em vista a



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MATO GROSSO
PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE CUIABÁ
ESPECIALIZADA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA
GABINETE DO JUIZ DE DIREITO TITULAR II

construção realizada e averbada na respectiva matrícula devido à arrecadação dos bens nos autos do processo de falência da requerida nº 27450-07.2003.811.0041 (cód. nº 131740), estando em conformidade também com o que estabelece a Súmula nº 84 do STJ¹.

Quanto à pretensão de mérito, da análise dos documentos acostados aos autos se vê que os imóveis objeto da presente ação foram alienados pela falida, ao autor, através de contrato de compromisso de compra e venda datado de 18/04/1985 (fls. 17/19), ou seja, em data muito anterior à decretação da falência da embargada, que se deu em 07/12/2000.

Assim, conquanto o embargante não tenha providenciado o registro do negócio jurídico às margens da matrícula dos imóveis, os documentos colacionados aos autos comprovam que exercia a posse dos bens antes mesmo da quebra da requerida, tendo os adquirido de boa-fé, de modo que não persistem razões para a manutenção da construção, resultante da arrecadação no feito falimentar.

Neste sentido, é o seguinte precedente:

DIREITO CIVIL. EMBARGOS DE TERCEIRO. MASSA FALIDA. ARRECADAÇÃO. LOTE EM CONDOMÍNIO. POSSE DA EMBARGANTE. BOA-FÉ. EXCLUSÃO DA CONSTRUIÇÃO. SENTENÇA MANTIDA.

1. Correta a r. sentença que excluiu o imóvel da embargante da arrecadação no procedimento falimentar ante a comprovação da posse do bem pelo contrato de compra e venda da fração ideal e termo de quitação anterior à data da decretação da falência, evidenciando a boa-fé da adquirente, que não pode ser prejudicada por eventuais irregularidades do falido.

2. Recurso conhecido e desprovido.

(TJDFT, APC 20150111108334, 2ª Turma Cível, Relator Mario Zam Belmiro, julgamento 02/03/2016, DJE 08/03/2016, pág. 235).

¹ É admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido do registro, nos termos do que estabelece a Súmula nº 84 do STJ.



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MATO GROSSO
PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE CUIABÁ
ESPECIALIZADA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA
GABINETE DO JUIZ DE DIREITO TITULAR II

Verifica-se, portanto, que os imóveis objeto dos presentes embargos deixaram de pertencer à embargada antes mesmo do termo legal fixado na decisão que decretou a falência da empresa Trese Construtora, razão pela qual a baixa da constrição que recaiu sobre eles é medida de justiça, até porque o contrário importaria em enriquecimento indevido da massa falida em detrimento de terceiros.

Outrossim, cabe consignar que e a massa falida, ora embargada, representada pelo síndico, concorda com a procedência do pedido, insurgindo-se somente quanto à condenação ao pagamento de honorários de sucumbência (fls. 63/65).

No tocante a esse ponto, constata-se que o próprio autor deu causa à propositura desta demanda, ante a morosidade em efetuar o registro cartorário de propriedade do imóvel a tempo e modo devidos.

Não bastasse isso, a massa falida concordou com o pedido do autor, não havendo resistência à pretensão, sendo, portanto, incabível a condenação da parte embargada ao pagamento da sucumbência, em interpretação analógica ao disposto no parágrafo único do art. 88 da LRF.

Pelo exposto, **julgo procedentes os presentes embargos de terceiro**, determinando a baixa da constrição averbada na matrícula dos imóveis em questão, registrados sob o nº 22.974, no Cartório do 5º Ofício da Comarca de Cuiabá, decorrente da arrecadação ocorrida nos autos da falência nº 27450-07.2003.811.0041 (cód. 131740), extinguindo o feito, **com resolução do mérito**, nos termos do art. 487, I, do CPC.

Diante disso, **oficie-se** à respectiva Serventia, a fim de que promova a baixa da indisponibilidade averbada às margens das matrículas dos



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MATO GROSSO
PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE CUIABÁ
ESPECIALIZADA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA
GABINETE DO JUIZ DE DIREITO TITULAR II

imóveis objeto destes autos, consignando, que as despesas para regularização da transferência de propriedade do bem serão arcadas pelo embargante.

Traslade-se cópia desta sentença aos autos da ação de falência da requerida (cód. 131740).

Condeno a parte autora ao pagamento das custas e despesas processuais, caso pendentes.

Deixo de condenar a embargada em honorários advocatícios, eis que não deu causa à propositura da presente ação e não ofereceu resistência à pretensão da parte autora.

Transitada em julgado, dê-se ciência ao Ministério Público e, após, arquivem-se os autos com as baixas e anotações necessárias.

Publique-se. Intimem-se. Cumpra-se.

Cuiabá-MT, 27 de fevereiro de 2019.


Claudio Roberto Zeni Guimarães

Juiz de Direito



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MATO GROSSO
PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE CUIABÁ
ESPECIALIZADA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA
GABINETE DO JUIZ DE DIREITO TITULAR II

Id. 1252222

Vistos.

Cuida-se de Ação de Adjudicação Compulsória proposta por **Edna Ferreira Sodre Rosa**, em face de **Trese Construtora e Incorporadora Ltda.**, objetivando a outorga da escritura definitiva de compra e venda do imóvel denominado lote nº 04, quadra 40, no loteamento Jardim dos Estados, na cidade de Várzea Grande/MT, registrado em nome da requerida.

A parte autora alegou firmou contrato de *Compromisso de Compra e Venda* com a requerida, com autorização para escritura do imóvel datada de 26/10/1995, conforme se vê do documento acostado à fl. 35.

Sustentou que, ao tentar promover o registro do imóvel, a requerente foi informada que não poderia efetuar os registros e/ou transferências do bem, tendo em vista a ordem de indisponibilidade averbada às margens da matrícula do bem, em atendimento ao disposto no ofício circular nº 003/01-CGJ/DJA.

Salientou, ainda, que o imóvel objeto desta demanda não pode sofrer os efeitos da falência, uma vez que fora alienado antes da decretação da quebra da falida, razão pela qual pretende por meio da presente ação a adjudicação compulsória do imóvel e conseqüente a baixa da averbação que grava o bem.



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MATO GROSSO
PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE CUIABÁ
ESPECIALIZADA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA
GABINETE DO JUIZ DE DIREITO TITULAR II

Juntou os documentos às fls. 09/39.

A massa falida de Trese Construtora e Incorporadora Ltda., representada pelo síndico, ao contestar a demanda informou que não se opõe à pretensão da parte autora (fls. 42/48), pugnando, todavia, pela condenação da mesma ao pagamento dos ônus sucumbenciais.

O Ministério Público opinou pelo deferimento da pretensão inicial posta em juízo (fl. 52).

Vieram os autos conclusos.

É o relatório do essencial. Fundamento e decido.

O feito comporta julgamento antecipado do mérito, visto que não há necessidade de produzir outras provas além das já existentes nos autos e é o que passo a fazer, com suporte no art. 355, I, do CPC.

Da análise dos documentos acostados aos autos, vê-se que o imóvel objeto da presente ação foi alienado pela falida à parte autora através de contrato de compromisso de compra e venda, averbado na matrícula do imóvel em 13/06/1980, ou seja, em data muito anterior à decretação da falência da requerida, que se deu em 07/12/2000.

Verifica-se, ainda, que o contrato encontra-se integralmente quitado, o que resultou na autorização para transferência do aludido do bem na data de 26/10/1995 (fl. 35).

Assim, conquanto a parte autora não tenha providenciado a adequada regularização do registro do negócio jurídico às margens da matrícula do imóvel, os documentos colacionados aos autos comprovam que exerce a posse do bem antes mesmo da quebra da requerida, com a quitação do preço avençado, tendo aquela o adquirido de boa-fé, de modo que não persistem razões para a manutenção da constrição, resultante da arrecadação no feito falimentar.

Neste sentido:



6494

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MATO GROSSO
PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE CUIABÁ
ESPECIALIZADA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA
GABINETE DO JUIZ DE DIREITO TITULAR II

DIREITO CIVIL. AÇÃO DE RESTITUIÇÃO e ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. Pleito ajuizado por comprador de imóvel arrecadado em falência. Sentença de extinção do feito, sem resolução de mérito, na origem. Inconformismo recursal do autor. Questionamentos que se revelam fundados. Quitação do preço devidamente comprovada. Uma vez afastado o decreto de extinção do feito sem resolução de mérito, madura a causa para imediato julgamento deste último, aplicável o quanto disposto no parágrafo terceiro, do artigo 515 do CPC/73, é de se acolher a pretensão do autor, considerando-se quitado o preço do contrato, consignando-se, mais, que o bem deve ser restituído ao autor. Em consequência, a Escritura respectiva deverá ser outorgada pelo síndico da massa falida, sem efeito a arrecadação do imóvel em questão nos autos, cancelada a hipoteca posterior ao direito já consolidado. **Recurso de Apelação do autor provido, tornando sem efeito a arrecadação, outorgando-se a competente Escritura Pública e cancelando-se a hipoteca.**

(TJSP; Apelação 1058839-41.2013.8.26.0100; Relator (a): Alexandre Bucci; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 19ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/08/2016; Data de Registro: 02/09/2016)

Ademais, vale destacar que a ausência de registro imobiliário do contrato de promessa de compra e venda no cartório de imóveis não é condicionante para a propositura da ação de adjudicação compulsória, nos termos do que estabelece a Súmula nº 239 do STJ.

A propósito do tema:

AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO ESPECIAL - AUTOS DE AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA - PRESCINDIBILIDADE DE REGISTRO DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA NO CARTÓRIO DE IMÓVEIS - DECISÃO MONOCRÁTICA DANDO PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL, A FIM DE DETERMINAR O PROSSEGUIMENTO DA DEMANDA.
INSURGÊNCIA RECURSAL DOS RÉUS.

1. Considera-se devidamente prequestionada a questão federal enfrentada e debatida pelas instâncias ordinárias, o que se verifica na hipótese em tela.

2. Nos termos do enunciado da Súmula 239 desta Corte, o direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis.

3. Agravo regimental desprovido.

(AgRg no REsp 1134942/MG, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 17/12/2013, DJe 04/02/2014)



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MATO GROSSO
PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE CUIABÁ
ESPECIALIZADA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA
GABINETE DO JUIZ DE DIREITO TITULAR II

Portanto, o imóvel objeto da presente demanda deixou de pertencer à requerida antes mesmo do termo legal fixado na decisão que decretou a falência, razão pela qual a outorga definitiva da escritura do bem é medida de justiça, até porque o contrário importaria em enriquecimento indevido da massa falida em detrimento de terceiros.

Outrossim, cabe consignar que e a massa falida, ora requerida, representada pelo síndico, concorda com a procedência do pedido, insurgindo-se somente quanto à possível condenação ao pagamento de honorários de sucumbência (fls. 42/48).

No tocante a esse ponto, constata-se que a própria autora deu causa à propositura desta demanda, ante a morosidade em efetuar o registro cartorário de propriedade do imóvel a tempo e modo devidos.

Não bastasse isso, a massa falida concordou com o pedido do autor, não havendo resistência à pretensão, sendo, portanto, incabível a condenação da parte requerida ao pagamento da sucumbência, em interpretação analógica ao disposto no parágrafo único do art. 88 da LRF.

Diante do exposto, **julgo procedente** o pedido inicial, determinando a baixa da restrição que grava o imóvel denominado lote nº 04, quadra 40, no loteamento Jardim dos Estados, na cidade de Várzea Grande/MT, e, conseqüentemente, autorizo a adjudicação compulsória do bem em favor do autor, extinguindo o feito, com resolução do mérito, nos termos do art. 487, I, do CPC, constituindo a presente sentença em título hábil para a transferência do domínio do imóvel.

Oficie-se à respectiva Serventia, a fim de que promova a baixa da indisponibilidade averbada às margens da matrícula do imóvel objeto destes autos, consignando, que as despesas para regularização da transferência de propriedade do bem serão arcadas pelo adjudicante.



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MATO GROSSO
PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE CUIABÁ
ESPECIALIZADA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA
GABINETE DO JUIZ DE DIREITO TITULAR II

Traslade-se cópia desta sentença aos autos da ação de falência da requerida (cód. 131740).


Custas pelo autor, caso pendentes, cuja exigibilidade fica suspensa diante do deferimento dos benefícios da gratuidade da justiça (fl. 41), nos termos dos arts. 98, § 3º e 99, §3º, ambos do CPC.

Deixo de condenar a embargada ao pagamento de honorários advocatícios, visto que não deu causa à propositura da presente ação e não ofereceu resistência à pretensão da parte autora.

Transitada em julgado, certifique-se e arquivem-se os autos com as baixas e anotações necessárias.

Publique-se. Intimem-se. Cumpra-se.

Cuiabá, 07 de março de 2019.


Claudio Roberto Zeni Guimarães
Juiz de Direito

6496



Estado do Mato Grosso

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Cuiabá Cível / Primeira Vara Cível

Alvará Eletrônico nº 482553-5 / 2019



Sexta-feira, 8 de Março de 2019

Este documento é somente informativo.

Processo / Ano:	219 / 2000	Tipo de Procedimento:	Cível
Código Processo	131740		

Requerente:	WILSON MÁRCIO DE ARRUDA E SILVA		
Requerido:	WILSON MÁRCIO DE ARRUDA E SILVA	Advogado:	RONIMARCIO NAVES
Beneficiário:	TRESE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA		

Conta Judicial	4600101438201
----------------	---------------

Valor:	R\$ 433.860,46 (quatrocentos e trinta e três mil e oitocentos e sessenta reais e quarenta e seis centavos)
Autorizado:	TRESE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
CPF/CNPJ:	03.827.987/0001-00
Data de Emissão:	08/03/2019

Titular Conta	TRESE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA		
CPF/CNPJ Titular Conta	03.827.987/0001-00		
Banco	Agência	Conta	
001 - Banco do Brasil S.A.	2128	342513	

Forma Liberação	Crédito no BB
Tipo Liberação Valor	Valor Exato

Observação:	Alvará 1 de 2 - Decisão de fl.6444, nos termos da proposta apresentada pelo síndico às fls. 3647/3653, com parecer favorável do Ministério Público (fl. 6443).
Usuário:	CLAUDIO ROBERTO ZENI GUIMARAES
Status:	Solicitado
Mensagem:	Aguardando Assinatura

Dr. CLAUDIO ROBERTO ZENI GUIMARAES
Cuiabá Cível/ Primeira Vara Cível

Este documento é somente informativo.

6497



Estado do Mato Grosso

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Cuiabá Cível / Primeira Vara Cível



Alvará Eletrônico nº 482554-3 / 2019

Sexta-feira, 8 de Março de 2019

Este documento é somente informativo.

Processo / Ano:	219 / 2000	Tipo de Procedimento:	Cível
Código Processo:	131740		

Requerente:	WILSON MÁRCIO DE ARRUDA E SILVA		
Requerido:	WILSON MÁRCIO DE ARRUDA E SILVA	Advogado:	RONIMARCIO NAVES
Beneficiário:	TRESE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA		

Conta Judicial:	1300114695134
-----------------	---------------

Valor:	R\$ 566.235,62 (quinhentos e sessenta e seis mil e duzentos e trinta e cinco reais e sessenta e dois centavos)
Autorizado:	TRESE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
CPF/CNPJ:	03.827.987/0001-00
Data de Emissão:	08/03/2019

Titular Conta:	TRESE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA		
CPF/CNPJ Titular Conta:	03.827.987/0001-00		
Banco	Agência	Conta	
001 - Banco do Brasil S.A.	2128	342513	

Forma Liberação:	Crédito no BB
Tipo Liberação Valor:	Valor Total para Zerar Conta

Observação:	Alvará 2 de 2- Decisão de fl.6444, nos termos da proposta apresentada pelo síndico às fis. 3647/3653, com parecer favorável do Ministério Público (fl. 6443).
Usuário:	CLAUDIO ROBERTO ZENI GUIMARAES
Status:	Solicitado
Mensagem:	Aguardando Assinatura

Dr. CLAUDIO ROBERTO ZENI GUIMARAES
Cuiabá Cível/ Primeira Vara Cível

Este documento é somente informativo.



6486

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MATO GROSSO
PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE CUIABÁ
ESPECIALIZADA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA
GABINETE DO JUIZ DE DIREITO TITULAR II

Id. 912589

Vistos.

Trata-se de Ação de Adjudicação Compulsória proposta por **Espólio de Jonas de Souza Medeiros**, representado por Annita Capel Medeiros, em face de **Trese Construtora e Incorporadora Ltda.**, objetivando a outorga da escritura definitiva de compra e venda do imóvel denominado lote nº 15, quadra 31, no loteamento Jardim dos Estados, na cidade de Várzea Grande/MT, registrado em nome da requerida.

O requerente alegou que o *de cujus* Jonas de Souza Medeiros adquiriu o imóvel descrito na inicial na data de 01/06/2000, por intermédio de Valdesson Alves Ferreira, o qual substabeleceu os poderes conferidos por Sandra Marcia Alves de Paula e outros, para que efetuasse a transferência do imóvel.

Sustentou que, ao tentar promover o registro do imóvel, o *de cujus* foi informado que não poderia efetuar os registros e/ou transferências do bem, tendo em vista a ordem de indisponibilidade averbada às margens da matrícula do bem, em atendimento ao disposto no ofício circular nº 003/01-CGJ/DJA.

Salientou, ainda, que o imóvel objeto desta demanda não pode sofrer os efeitos da falência, uma vez que fora alienado antes da decretação



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MATO GROSSO
PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE CUIABÁ
ESPECIALIZADA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA
GABINETE DO JUIZ DE DIREITO TITULAR II

da quebra da falida, razão pela qual pretende por meio da presente ação a adjudicação compulsória do imóvel e consequente a baixa da averbação que grava o bem.

Juntou os documentos às fls. 20/28.

A massa falida de Trese Construtora e Incorporadora Ltda., representada pelo síndico, ao contestar a demanda informou que não se opõe à pretensão da parte autora (fls. 31/34), pugnando, todavia, pela condenação da mesma ao pagamento dos ônus sucumbenciais, nos termos dos arts. 23, II, e 208, § 2º, do Decreto Lei nº. 7.661/45.

O Ministério Público opinou pelo deferimento da pretensão inicial posta em juízo (fl. 49).

Vieram os autos conclusos.

É o relatório do essencial. Fundamento e decido.

O feito comporta julgamento antecipado do mérito, visto que não há necessidade de produzir outras provas além das já existentes nos autos e é o que passo a fazer, com suporte no art. 355, I, do CPC.

Da análise dos documentos acostados aos autos, vê-se que o imóvel objeto da presente ação foi alienado pela requerida às pessoas de Sandra Márcia Alves de Paula, Waldir Alves de Paula e Neusa Maria de Paula no ano de 1980, conforme averbação indicada na matrícula acostada à fl. 23.

Os aludidos compradores outorgaram procuração a Valdesson Alves Ferreira, conferindo-lhe poderes para alienar a quem quisesse o referido imóvel (fl. 20), que alienou o bem a Jonas de Souza Medeiros (fl. 21), ora representado por seu espólio.

Assim, conquanto a parte autora não tenha providenciado a adequada regularização do registro do negócio jurídico às margens da matrícula do imóvel, os documentos colacionados aos autos comprovam que exercia a



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MATO GROSSO
PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE CUIABÁ
ESPECIALIZADA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA
GABINETE DO JUIZ DE DIREITO TITULAR II

6999

posse do bem antes mesmo da quebra da requerida, tendo o adquirido de boa-fé, de modo que não persistem razões para a manutenção da constrição, resultante da arrecadação no feito falimentar.

Neste sentido:

DIREITO CIVIL. AÇÃO DE RESTITUIÇÃO e ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. Pleito **ajuizado por comprador de imóvel arrecadado em falência**. Sentença de extinção do feito, sem resolução de mérito, na origem. Inconformismo recursal do autor. Questionamentos que se revelam fundados. Quitação do preço devidamente comprovada. Uma vez afastado o decreto de extinção do feito sem resolução de mérito, madura a causa para imediato julgamento deste último, aplicável o quanto disposto no parágrafo terceiro, do artigo 515 do CPC/73, **é de se acolher a pretensão do autor, considerando-se quitado o preço do contrato, consignando-se, mais, que o bem deve ser restituído ao autor**. Em consequência, a Escritura respectiva deverá ser outorgada pelo síndico da massa falida, sem efeito a arrecadação do imóvel em questão nos autos, cancelada a hipoteca posterior ao direito já consolidado. **Recurso de Apelação do autor provido, tornando sem efeito a arrecadação, outorgando-se a competente Escritura Pública e cancelando-se a hipoteca.**

(TJSP; Apelação 1058839-41.2013.8.26.0100; Relator (a): Alexandre Bucci; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 19ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/08/2016; Data de Registro: 02/09/2016)

Ademais, vale destacar que a ausência de registro imobiliário do contrato de promessa de compra e venda no cartório de imóveis não é condicionante para a propositura da ação de adjudicação compulsória, nos termos do que estabelece a Súmula nº 239 do STJ.

A propósito do tema:

AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO ESPECIAL - AUTOS DE AGRAVO DE INSTRUMENTO - **AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA - PRESCINDIBILIDADE DE REGISTRO DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA NO CARTÓRIO DE IMÓVEIS - DECISÃO MONOCRÁTICA DANDO PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL, A FIM DE DETERMINAR O PROSSEGUIMENTO DA DEMANDA, INSURGÊNCIA RECURSAL DOS RÉUS.**



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MATO GROSSO
PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE CUIABÁ
ESPECIALIZADA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA
GABINETE DO JUIZ DE DIREITO TITULAR II

1. Considera-se devidamente prequestionada a questão federal enfrentada e debatida pelas instâncias ordinárias, o que se verifica na hipótese em tela.
2. Nos termos do enunciado da Súmula 239 desta Corte, o direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis.
3. Agravo regimental desprovido.
(AgRg no REsp 1134942/MG, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 17/12/2013, DJe 04/02/2014)

Verifica-se, portanto, que o imóvel objeto da presente demanda deixou de pertencer à requerida antes mesmo do termo legal fixado na decisão que decretou a falência, razão pela qual a baixa da constrição do bem é medida de justiça, até porque o contrário importaria em enriquecimento indevido da massa falida em detrimento de terceiros.

Outrossim, cabe consignar que e a massa falida, ora embargada, representada pelo síndico, concorda com a procedência do pedido, insurgindo-se somente quanto à possível condenação ao pagamento de honorários de sucumbência (fls. 48/50).

No tocante a esse ponto, constata-se que o próprio autor deu causa à propositura desta demanda, ante a morosidade em efetuar o registro cartorário de propriedade do imóvel a tempo e modo devidos.

Não bastasse isso, a massa falida concordou com o pedido do autor, não havendo resistência à pretensão, sendo, portanto, incabível a condenação da parte embargada ao pagamento da sucumbência, em interpretação analógica ao disposto no parágrafo único do art. 88 da LRF.

Diante do exposto, **julgo procedente** o pedido inicial, determinando a baixa da restrição que grava o imóvel em questão, registrado sob o nº. 95.301, no CRI do 1º Ofício da Comarca de Várzea Grande/MT, e, conseqüentemente, autorizo a adjudicação compulsória do bem em favor do autor, extinguindo o feito, com resolução do mérito, nos termos do art. 487, I, do



6300

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MATO GROSSO
PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE CUIABÁ
ESPECIALIZADA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA
GABINETE DO JUIZ DE DIREITO TITULAR II

CPC, constituindo a presente sentença em título hábil para a transferência do domínio do imóvel.

Oficie-se à respectiva Serventia, a fim de que promova a baixa da indisponibilidade averbada às margens da matrícula do imóvel objeto destes autos, consignando, que as despesas para regularização da transferência de propriedade do bem serão arcadas pelo adjudicante.

Traslade-se cópia desta sentença aos autos da ação de falência da requerida (cód. 131740).


Custas pelo autor, caso pendentes, cuja exigibilidade fica suspensa diante do deferimento dos benefícios da gratuidade da justiça (fl. 44), nos termos dos arts. 98, § 3º e 99, §3º, ambos do CPC.

Deixo de condenar a embargada ao pagamento de honorários advocatícios, visto que não deu causa à propositura da presente ação e não ofereceu resistência à pretensão da parte autora.

Transitada em julgado, certifique-se, dê-se ciência ao Ministério Público e arquivem-se os autos com as baixas e anotações necessárias.

Publique-se. Intimem-se. Cumpra-se.

Cuiabá, 06 de março de 2019.


Claudio Roberto Zeni Guimarães
Juiz de Direito



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MATO GROSSO
PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE CUIABÁ
ESPECIALIZADA RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA
GABINETE DO JUIZ DE DIREITO TITULAR II

6501

Id. 912587

Vistos.

Cuida-se de Ação de Adjudicação Compulsória proposta por **Ana Claudia de Medeiros**, em face de **Trese Construtora e Incorporadora Ltda.**, objetivando a outorga de escritura definitiva de compra e venda do imóvel denominado lote nº 13, quadra 21, no loteamento Jardim dos Estados, na cidade de Várzea Grande/MT, registrado em nome da requerida.

A requerente alegou, em síntese, que em 14 de abril de 2011, adquiriu da empresa Paranátubos Artefatos de Cimento Ltda. o imóvel objeto desta demanda, pleiteando, assim, a escritura de compra e venda definitiva do bem.

Com a inicial vieram os documentos de fls. 15/30.

A massa falida se manifestou às fls. 34/41, ocasião em que concordou com a procedência do pedido, pugnando, todavia pela condenação da parte autora ao pagamento das custas processuais e honorários de sucumbência, uma vez que a arrecadação do imóvel e a necessidade da oposição da presente se deu por culpa exclusiva da requerente.

Às fls. 56/57, o Ministério Público opinou favoravelmente à procedência do pedido.

1
Claudio Roberto Zeni Guimarães
Juiz de Direito



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MATO GROSSO
PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE CUIABÁ
ESPECIALIZADA RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA
GABINETE DO JUIZ DE DIREITO TITULAR II

Vieram os autos conclusos.

É o relatório do essencial. Fundamento e decido.

O feito comporta julgamento antecipado do mérito, visto que não há necessidade de produzir outras provas além das já existentes nos autos e é o que passo a fazer, com suporte no art. 355, I, do CPC.

Da análise dos documentos acostados aos autos, vê-se que o imóvel denominado lote 13, quadra 21, situado no loteamento Jardim dos Estados, na cidade de Várzea Grande/MT, atualmente registrado no 1º Registro de Imóvel da Comarca de Várzea Grande/MT sob o nº 95.300, arrecadado nos autos da falência nº 27450-07.2003.811.0041 (cód. 131740), foi objeto de várias transações.

Primeiramente, a falida Trese Construtora e Incorporadora Ltda. alienou o imóvel para Osvaldo Botelho de Campos, o qual transferiu a titularidade dos direitos e obrigações para Daniel de Oliveira.

Após, em 05/11/1984, a pessoa de Daniel de Oliveira transferiu os direitos sobre o aludido bem para Elisangela Rodrigues Negrão (fl. 17), que na data de 03.06.1985 o transferiu para Deomar Toledo Lamaison e Elmira Rosbach de Souza (fls. 18/19).

Mais adiante, Deomar Toledo Lamaison e Elmira Rosbach de Souza cederam e transferiram os direitos sobre o bem à empresa Paranátubos Artefatos de Cimento Ltda., nos termos dos documentos acostados às fls. 20/21.

Em 14/04/2011, a requerente e a sociedade empresária Paranátubos Artefatos de Cimento Ltda. celebraram contrato particular de compra e venda do imóvel objeto destes autos (fls. 24/27), no entanto, jamais foi efetivada a transferência de titularidade do bem, de modo que na matrícula do imóvel ainda consta como proprietária a falida Trese Construtora e Incorporadora (fls. 28/29).



6502

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MATO GROSSO
PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE CUIABÁ
ESPECIALIZADA RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA
GABINETE DO JUIZ DE DIREITO TITULAR II

Assim, conquanto a parte autora não tenha providenciado a adequada regularização do registro do negócio jurídico às margens da matrícula do imóvel, os documentos colacionados aos autos comprovam que o bem deixou de compor o patrimônio da requerida antes mesmo do decreto de quebra, tendo aquela o adquirido de boa-fé, de modo que não persistem razões para a manutenção da constrição, resultante da arrecadação no feito falimentar.

Neste sentido:

DIREITO CIVIL. AÇÃO DE RESTITUIÇÃO e ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. **Pleito ajuizado por comprador de imóvel arrecadado em falência.** Sentença de extinção do feito, sem resolução de mérito, na origem. Inconformismo recursal do autor. Questionamentos que se revelam fundados. Quitação do preço devidamente comprovada. Uma vez afastado o decreto de extinção do feito sem resolução de mérito, madura a causa para imediato julgamento deste último, aplicável o quanto disposto no parágrafo terceiro, do artigo 515 do CPC/73, **é de se acolher a pretensão do autor, considerando-se quitado o preço do contrato, consignando-se, mais, que o bem deve ser restituído ao autor.** Em consequência, a Escritura respectiva deverá ser outorgada pelo síndico da massa falida, sem efeito a arrecadação do imóvel em questão nos autos, cancelada a hipoteca posterior ao direito já consolidado. **Recurso de Apelação do autor provido, tornando sem efeito a arrecadação, outorgando-se a competente Escritura Pública e cancelando-se a hipoteca.**

(TJSP; Apelação 1058839-41.2013.8.26.0100; Relator (a): Alexandre Bucci; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 19ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/08/2016; Data de Registro: 02/09/2016)

Ademais, vale destacar que a ausência de registro imobiliário do contrato de promessa de compra e venda no cartório de imóveis não é condicionante para a propositura da ação de adjudicação compulsória, nos termos do que estabelece a Súmula nº 239 do STJ.

A propósito do tema:

AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO ESPECIAL - AUTOS DE AGRAVO DE INSTRUMENTO - **AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA - PRESCINDIBILIDADE DE REGISTRO DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA NO CARTÓRIO DE**



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MATO GROSSO
PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE CUIABÁ
ESPECIALIZADA RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA
GABINETE DO JUIZ DE DIREITO TITULAR II

IMÓVEIS - DECISÃO MONOCRÁTICA DANDO PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL, A FIM DE DETERMINAR O PROSSEGUIMENTO DA DEMANDA.
INSURGÊNCIA RECURSAL DOS RÉUS.

1. Considera-se devidamente prequestionada a questão federal enfrentada e debatida pelas instâncias ordinárias, o que se verifica na hipótese em tela.
2. Nos termos do enunciado da Súmula 239 desta Corte, o direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis.
3. Agravo regimental desprovido.
(AgRg no REsp 1134942/MG, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 17/12/2013, DJe 04/02/2014)

Verifica-se, portanto, que o imóvel objeto da presente demanda deixou de pertencer à requerida antes mesmo do termo legal fixado na decisão que decretou a falência, razão pela qual a baixa da constrição do bem é medida de justiça, até porque o contrário importaria em enriquecimento indevido da massa falida em detrimento de terceiros.

Outrossim, cabe consignar que e a massa falida, ora requerida, representada pelo síndico, concorda com a procedência do pedido, insurgindo-se somente quanto à possível condenação ao pagamento de honorários de sucumbência.

No tocante a esse ponto, constata-se que a própria autora deu causa à propositura desta demanda, ante a morosidade em efetuar o registro cartorário de propriedade do imóvel a tempo e modo devidos.

Não bastasse isso, a massa falida concordou com o pedido do autor, não havendo resistência à pretensão, sendo, portanto, incabível a condenação da parte embargada ao pagamento da sucumbência, em interpretação analógica ao disposto no parágrafo único do art. 88 da LRF.

Diante do exposto, julgo procedente o pedido inicial, determinando a baixa da indisponibilidade que grava o imóvel em questão, registrado sob o nº 95.300, no 1º RGI da comarca de Várzea Grande, e, conseqüentemente,



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MATO GROSSO
PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE CUIABÁ
ESPECIALIZADA RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA
GABINETE DO JUIZ DE DIREITO TITULAR II

autorizo a adjudicação compulsória do bem em favor do autor, extinguindo o feito, com resolução do mérito, nos termos do art. 487, I, do CPC, constituindo a presente sentença em título hábil para a transferência do domínio do imóvel.

Oficie-se à respectiva Serventia, a fim de que seja promovida a baixa da indisponibilidade averbada às margens da matrícula do imóvel objeto destes autos, consignando, que as despesas para regularização da transferência de propriedade do bem serão arcadas pelo adjudicante.

Traslade-se cópia desta sentença aos autos da ação de falência da requerida (cód. 131740).


Custas pela parte autora, caso pendentes, cuja exigibilidade fica suspensa diante do deferimento dos benefícios da gratuidade da justiça nesta oportunidade, nos termos dos arts. 98, § 3º e 99, §3º, ambos do CPC.

Deixo de condenar a embargada ao pagamento de honorários advocatícios, visto que não deu causa à propositura da presente ação e não ofereceu resistência à pretensão da parte autora.

Transitada em julgado, certifique-se e arquivem-se os autos com as baixas e anotações necessárias.

Publique-se. Intimem-se. Cumpra-se.

Cuiabá, 06 de março de 2019.


Claudio Roberto Zeni Guimarães
Juiz de Direito

Zimbra

lorena.mamedes@tjmt.jus.br

ALVARÁS 482554-3 e 482553-5 - 1ª VC- CÓDIGO 131740

De : Lorena Larranhagas Mamedes <lorena.mamedes@tjmt.jus.br> Sex, 08 de mar de 2019 12:34
Assunto : ALVARÁS 482554-3 e 482553-5 - 1ª VC- CÓDIGO 131740 1 anexo
Para : Depositos Judiciais <depositosjudiciais@tjmt.jus.br>, Depositos Judiciais <contaunica@tjmt.jus.br>
Cc : Cesar Adriane Leoncio <cesar.leoncio@tjmt.jus.br>

Prezados, bom dia.

Segue anexa documentação referente aos alvarás n. 482554-3 e 482553-5.

Ficamos à disposição para quaisquer esclarecimentos.

Atenciosamente,

Lorena Larranhagas Mamedes de Arruda
Assessora Jurídica
1ª Vara Cível da comarca de Cuiabá
Gabinete II
65 3648-6305

ATENÇÃO. A informação transmitida destina-se apenas a pessoa a quem foi endereçada e pode conter informação confidencial, legalmente protegida e para conhecimento exclusivo do destinatário. Cópia, retransmissão, disseminação ou outro uso qualquer da informação transmitida por pessoas ou entidades que não as pretendidas pelo emissor é proibida. Caso esta mensagem tenha sido recebida por engano, solicitamos a gentileza de que seja imediatamente devolvida ao seu remetente e eliminada do seu sistema.

Alvarás - Trese- retificados.pdf
502 KB



ESTADO DE MATO GROSSO

PODER JUDICIÁRIO

COMARCA DE CUIABÁ

PRIMEIRA VARA CÍVEL ESPECIALIZADA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊ

131740 - 2000 \ 219.

Tipo de Ação: Falência de Empresários. Sociedades Empresariais, Microempresas e Empresas de

Requerente: Trese Construtora e Incorporadora Ltda (Mais Autores)

Advogado: Edmundo Luiz Campos Oliveira

Advogado: Rodrigo Alves Silva

Advogado: Ulisses Garcia Neto

Advogado: Ulisses Garcia Neto

Advogado: Ronimarcio Naves

Advogado: Ulisses Garcia Neto

Requerido(a): Caixa Economica Federal (Mais Réus)

Advogado: Ana Clara da Silva

Advogado: Carlos Hilde Justino Melo da Silva

Advogado: Palmeron Mendes Filho

Advogado: Luciano Miranda

CERTIDÃO

Certifico que, os volumes de extratos bancários protocolados na data de 02/07/2004 sob nº 025835, nos autos de código 131740, estão como volume I e II nos volumes parados, com capa de cor verde. Certifico mais, que por ser protocolado nos autos principais mas não juntado ao mesmo, passa-se a constar os volumes como I-A, e II-B.

Cuiabá, 13 de março de 2019

Cesar Adriane Leôncio

Escrivão(ã)