

EDITAL DE CITAÇÃO

PRAZO DE 30 DIAS

EXPEDIDO POR DETERMINAÇÃO DO MM.(ª)JUIZ(A) DE DIREITO AUGUSTA
PRUTCHANSKY MARTINS GOMES NEGRÃO NOGUEIRA

PROCESSO n. 0009176-18.2017.8.11.0004	Valor da causa: R\$ 62.000,00
ESPÉCIE: [Perdas e Danos, Títulos de Crédito]->PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL (7)	
POLO ATIVO: Nome: ROBERTO ELITO DOS REIS GUIMARAES Endereço: Setor Habitacional Coletivo Geminado Norte, SHCGN, 711, Bloco D, casa 29, Asa Norte, BRASÍLIA - DF - CEP: 70750-764 Nome: ZARA FARIA SOBRINHA GUIMARAES Endereço: SHCGN, 711, Bloco D, casa 29, Asa Norte, BRASÍLIA - DF - CEP: 70750-764	
POLO PASSIVO: Nome: J M L IMOVEIS LTDA Endereço: desconhecido.	

FINALIDADE: EFETUAR A CITAÇÃO DO POLO PASSIVO, acima qualificado(a), atualmente em lugar incerto e não sabido, dos termos da ação que lhe é proposta, consoante consta da petição inicial a seguir resumida, para, no prazo de 15 (quinze) dias, apresentar resposta, caso queira, sob pena de serem considerados como verdadeiros os fatos afirmados na petição inicial, conforme documentos vinculados disponíveis no Portal de Serviços do Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso, cujas instruções de acesso seguem descritas no corpo deste mandado.

RESUMO DA INICIAL: ROBERTO ÉLITO DOS REIS GUIMARÃES, brasileiro, casado, advogado, portador da Carteira de Identidade nº 567.749 SSP/DF, inscrito no CPF sob o nº 226.543.211-34 e sua mulher ZARA FARIA SOBRINHA GUIMARÃES, brasileira, casada, professora, portadora do RG 06660233-5 SP/RJ, CPF nº 805.281.397-20, residentes e domiciliados no SHCGN 711, Bloco "D", Casa 29, Asa Norte - CEP 70750-764, Brasília/DF, por seu advogado infra-assinado, com escritório profissional na Rua Jari, nº 1.819, Jardim Amazônia, Barra do Garças/MT, onde recebe as comunicações forenses de estilo, vêm à inclicita presença de V. Exa. propor: AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE NEGÓCIO JURÍDICO COM PEDIDO LIMINAR C/C DANOS MORAIS E PEDIDO SUBSIDIÁRIO DE USUCAPIÃO Com base nos arts. 166, III, 167, §19, I e II, 238 e 242 do CC, dentre outros, em face de J.L.M. IMOVEIS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 00.088.757/001-89, com sede na Rua 68, nº 60, Setor Central, Goiânia/GO e CLEIBIO ARAUJO DE OLIVEIRA FREITAS, brasileiro, casado, projetista, portador da CI/RG nº 10304940 SSP/MT, inscrito no CPF sob o nº 884.210.401-97, e sua mulher MAYSSA FREITAS BORGES, brasileira, casada, corretora, portadora da CI/RG nº 1632375-0/SJSP/MT, inscrito no CPF sob o nº 011.094.311-20, residentes e domiciliados na Rua W3, Lote 14, Quadra 63, Setor Tamburi, Barra do Garças, pelos fundamentos a seguir expostos: [- DOS FATOS 1. Em 05/10/1981, o 1º Requerente firmou Proposta de Compra e Venda (doc. 01) com a empresa Savana Empreendimentos Imobiliários S/A, Representante Legal da 1ª Requerida J.M.L. Imóveis LTDA, referente ao Lote 13, da Quadra 8, com área de 444,63 m², do Loteamento Bairro Anchieta, imitando-se na posse do imóvel, ocasião em que pagou à referida representante o valor Cr\$ 7.200,00 (sete mil e duzentos cruzeiros) correspondente ao agenciamento e intermediação na compra e venda do imóvel objeto da proposta em testilha, que não fazia parte do Contrato de Compromisso de Compra e Venda a ser firmado com a proprietária do Imóvel (J.M.L. Imóveis LTDA). 2. Depois de quitados os valores referentes à intermediação da venda, foi firmado em 05/03/1982, o Contrato Particular de Compromisso de Compra e Venda com a 1ª Requerida (doc. 02), referente à aquisição do lote em questão, no ato também representada pela empresa Savana Empreendimentos Imobiliários S/A: JML Imóveis LTDA (...) por seu representante legal SAVANA - Empreendimentos Imobiliários Ltda, estabelecida à Av. Ministro João Alberto n. 10 - Galeria Jason - sala 09 - Centro - Barra



do Garças -MT, inscrita no CGC sob o n. 02633394/0002-21, conforme procuração lavrada no Cartório do 1º Ofício, às fls. 47, do livro nº 27 em 23/09/82 neste ato representado por seu diretor (...). 3. À época, o loteamento encontrava registrado sob o nº R.1-15.903, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Barra do Garças-MT, em nome da 1ª Requerida (doc. 03), sendo que o pagamento ficou acordado na quantia de Cr\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil cruzeiros), dividido em 36 parcelas mensais, tudo conforme constante do aludido Contrato de Compromisso de Compra e Venda (doc. 02). 4. As prestações em pauta foram devidamente quitadas em 22/02/1985, consoante se observa no verso do aludido contrato (doc. 02) e Relação extraída dos arquivos da 1ª Requerida (doc. 04). 5. Assim que foi firmada a proposta de compra e venda do imóvel (05/10/1981), o 1º Requerente entrou na posse do imóvel passando a limpá-lo, notadamente no período chuvoso, passando a pagar o IPTU do referido lote, conforme cópias de alguns boletos (doc. 05) e Certidão expedida pela Prefeitura Municipal de Barra do Garças (doc. 06). 6. Em 1992, o 1º Requerente dirigiu-se ao seu irmão Maurício Umberto Guimarães e, verbalmente, indagou-lhe se ele queria assumir a posse precitado lote, com a promessa de que quando fosse firmada a escritura definitiva da aquisição do lote objeto do Contrato de Promessa de Compra e Venda entre o 1º Requerente e a 1ª Requerida, JML Imóveis LTDA, e respectivo registro do título translativo de domínio no Registro de Imóveis competente, o 1º Requerente lhe transmitiria também o domínio do citado lote, mediante a lavratura de Escritura Pública de Doação, 7. O irmão do 1º Requerente aceitou o avençado verbalmente, ficando acordado, também verbalmente, que a partir de então, o referido irmão continuaria a pagar o IPTU em nome do 1º Requerente. Diante do acordado, Mauricio Umberto Guimarães passou a cuidar do lote, ora limpando-o, pessoalmente, ora pagando a terceiros para executar tais serviços, bem como a pagar o IPTU em nome do 1º Requerente 8. Vê-se, portanto, que, àquela época, o que o 1º Requerente possuía era apenas a posse do citado lote, em decorrência do Contrato de Promessa de Compra e Venda firmado com a 1ª Requerida, devidamente quitado, e era esse direito possessório que estava sendo cedido ao seu irmão, ficando a transmissão do domínio condicionada ao cumprimento do avençado entre os irmãos e a transferência do lote do nome da JML Imóveis LTDA, para o 1º Requerente no Registro de Imóveis, episódio que agora se tornou impossível, haja vista a ilegal transação realizada entre os Requeridos e que precisa ser desfeito. 9. Ocorre que em 2012, o Senhor Maurício Umberto Guimarães, ao ir ao citado lote, encontrou-o cercado com cerca de arame farpado juntamente com o lote vizinho, ocasião em que se apresentou à vizinha, Senhora Valdecina Maria da Silva, informando-a de que era o detentor da posse do aludido bem de raiz. 10. Em comum acordo, as partes envolvidas firmaram um Instrumento Particular. (...). A determinação de averbação da existência de ação no registro de imóveis se enquadra no poder geral de cautela do juiz (art. 798, CPC). A medida não impede o exercício dos direitos de propriedade da agravante, apenas protege terceiros de boa-fé, para que tenham ciência das ações que envolvem os imóveis. (TJMT - AI 6478/2009, DR. JOSÉ MAURO BIANCHINI FERNANDES, QUINTA CÂMARA CÍVEL, Julgado em 09/12/2009, Publicado no DJE 18/12/2009) 100. Destarte, caso não seja concedida a liminar para o bloqueio das citadas matrículas, ou mesmo a averbação da existência da ação, ficaria caracterizado o "periculum in mora", um dos requisitos para que seja deferido o pedido de liminar, ficando os Requerentes sujeitos a eventual perda definitiva do imóvel, e do valor desembolsado para a sua aquisição, causando-lhes, ainda, mais prejuízos. 101. O "fumus boni iuris encontra-se presente, vez que a 1ª Requerida agiu em desrespeito ao compromissado e preço ajustado, ferindo o princípio da pacta sunt servanda. pelos quais os autores confiam no acolhimento da pretensão. Ante os fatos alegados e contundentes documentos apresentados em anexo, que indubitavelmente deixam evidente a flagrante ilegalidade, inconveniência e a abusiva medida de que se valeu a 1ª Requerida para ferir de morte o legítimo direito à aquisição da propriedade dos Requerentes. 102. Os danos que estão sofrendo os Requerentes e que continuarão a sofrer, caso não seja concedida liminarmente esta medida acautelatória - o que não se crê possível - são enormes, incalculáveis mesmo, e de difícil reparação. A demora no deslinde final deste pleito certamente trará consequências desastrosas aos Requerentes, pessoas que sempre se pautaram com dignidade e honra nos seus compromissos contratuais, o que ficou demonstrado com as suas adimplências com a 1ª Requerida. 103. Portanto, o pedido em questão reveste-se de dispositivos legais, ou seja, o resultado de um eventual dano pode ser irreparável ou de difícil reparação do "status quo". razão pela qual, desponta de forma cristalina a urgência na obtenção da medida liminar aqui pleiteada, a qual permissa vênua, requer seja concedida inaudita altera pars, por ser de Justiça. 104. Diante de todo o exposto, os Autores requerem dignese V. Exa. a conceder-lhes decisão liminar para: a) bloquear as Matrículas nº 270 e 271, de forma a obstar toda e qualquer transferência e/ou alienação do imóvel sub-judice, ou registros de qualquer natureza que impliquem em ônus e encargos, com expedição de ofício a tal mister ao Cartório de Registro de Imóveis

competente. b) ou se Vossa Excelência entender pelo não cabimento do bloqueio das precitadas matrículas, que seja, então, determinada a averbação da presente ação nas matrículas em alusão. II - DOS PEDIDOS 105. Diante do exposto, REQUER à V. Exa.: a) com fulcro nas disposições do art. 300 do Código de Processo Civil, seja concedida liminar inaudita altera pars, determinando ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Barra do Garças: a.1) o bloqueio da Matrícula nº 71.270, referente ao Lote 13A, da Quadra 8, do Loteamento Bairro Anchieta, com área de 227, 50 m², titularizada pelo Senhor Alício Rufino de Souza, até o julgamento final dessa ação; a.2) o bloqueio da Matrícula nº 71.271, referente ao Lote 13, da Quadra 8, do Loteamento Bairro Anchieta, com área de 217,13 m², titularizada pelo Senhor Cleibio Araújo de Oliveira Freitas, até o julgamento final dessa ação; a.3) caso Vossa Excelência entenda que não seja o caso de bloqueio das referidas matrículas, que seja determinado a averbação dessa demanda judicial nas referidas matrículas, até julgamento final da causa; b) no mérito, seja julgada PROCEDENTE a ação, declarando nulo: b.1) o negócio jurídico consubstanciado no Contrato de Compra e Venda de Bem Imóvel (doc. 10) subscrito pelo suposto "Roberto dos Reis Guimarães e o 2º Requerido Cleibio Araújo de Oliveira; b.2) o negócio jurídico entabulado pelos Requeridos, consubstanciado na Escritura Pública de Compra e Venda lavrada no Livro 110, Fis. 107 do Serventia do 2º Ofício de Notas da Comarca de Barra do Garças/MT (doc. 08), retornando, assim, ao status quo ante e, por consequência, determinar o cancelamento da referida escritura junto à Serventia de Notas em alusão; c) determinar ao Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Barra do Garças: c.1) o cancelamento da matrícula nº 71.270, (doc. 14), titularizada por Alício Rufino de Souza; c.2) o cancelamento da Matrícula nº 71.271, (doc. 15), titularizada por Cleibio de Araújo Oliveira Freitas; c.3) a reativação da Matrícula nº 65.102, inaugurada em nome de JML Imóveis LTDA, referente ao Lote 13, da Quadra 08, do Bairro Anchieta, e registro do domínio do referido lote em favor dos Requerentes, qualificados na inicial, na referida matrícula, tornando sem efeito os Registros 01 e 03, e as Averbações 02, 04 e 05 nela constantes; d) condenação dos Requeridos ao pagamento, a título de dano moral, em favor dos Requentes, no valor a ser arbitrado por V. Exa., corrigidos monetariamente desde a citação, mais custas processuais e honorários advocatícios em 20% sobre o valor atualizado da condenação; e) expedição de ofício à Prefeitura Municipal de Barra do Garças/MT - Setor de Tributos - determinando o restabelecimento da responsabilidade tributária do IPTU do referido imóvel (lote 13, da quadra 8, Bairro Anchieta, com área de 444,63 m²) aos Requerentes/Proprietários; f) a citação dos requeridos, por via postal (CPC, art. 246 e 247), no endereço registrado no preâmbulo, para, querendo, contestarem a presente ação, sob pena de revelia; 106. Registra-se Excelência, que, em atenção ao disposto no inciso VII, do art. 319 do NCPC, não há nenhuma possibilidade de acordo com as partes requeridas, visto que buscam os requerentes o Poder Judiciário para valerem-se do seu direito claramente violado, no intuito de reaverem a dominialidade do imóvel ilegalmente transferido pela 1ª Requerida ao 2º Requerido. 107. Protesta-se provar o alegado por todos os meios de provas admitidas em direito, em especial o depoimento pessoal dos requeridos, sob pena de confessos, oitiva de testemunhas, arroladas em momento oportuno, exames, perícias, vistorias, etc., não renunciando a nenhuma delas. 108. Dá-se à presente causa o valor de R\$ 62.000,00 (sessenta e dois mil reais), para efeitos de custas (valor constante do Laudo de Avaliação - doc. 12)

DECISÃO: Vistos. Analisando minuciosamente os autos, dou por citados os requeridos GEISA BATISTA DA SILVA DE SOUZA, MAYSSA FREITAS BORGES e CLEIBIO ARAUJO OLIVEIRA FREITAS, em conformidade com os Ids. 57631147, 71509531 e 71509533. Observa-se que, diante da citação dos requeridos supracitados, a parte requerente pugnou seja decretada a revelia (ID. 88797412). Pois bem. A literalidade do art. 238, do CPC, informa que a citação é ato estritamente formal, cuja finalidade consiste em convocar pessoa para fazer parte de uma relação processual, seja na qualidade de réu, executado ou interessado. Após ser convocado para o processo, por meio da citação, oportuniza-se a apresentação de defesa, cujo prazo inicial está disciplinado no artigo 231 e seguintes, do CPC, de onde se extrai que, havendo pluralidade de réus, o prazo para contestar somente começa a fluir da juntada aos autos do último ato citatório cumprido. Portanto, em razão do acima exposto, na hipótese de litisconsórcio passivo não cabe decretar a revelia de um réu quando os demais sequer foram citados da demanda, como acontece no caso em apreço. Ante o exposto, rejeito o pedido de revelia em face dos requeridos. No mais, defiro a citação por edital do requerido J.M.L IMÓVEIS LTDA, com o prazo de 30 (trinta) dias. Caso o requerido não compareça aos autos, desde já, designo a Defensoria Pública Estadual como curadora especial para assegurar sua defesa. Quanto ao pedido de sucessão processual do de cujus Alício Rufino de Souza, observa-se pela sua certidão de óbito que possui outros herdeiros (ID. 81912763), além daquele indicado na



petição sob ID. 88797412. Assim, determino a suspensão do feito, pelo prazo de 03 (três) meses, para que o autor diligencie e proceda à habilitação dos sucessores de cujus nos autos, nos termos do art.689, do CPC, sob pena de extinção do feito. A fim de regularizar o polo passivo da presente demanda, o autor deverá indicar a existência de ação de inventário, com a juntada do termo de inventariante, ou diante da não abertura de inventário, apresentar aos autos todos os herdeiros de cujus. Havendo manifestação ou decorrido o prazo, voltem-me os autos conclusos para deliberações. Intime-se. Cumpra-se.

ADVERTÊNCIAS À PARTE: **1.** O prazo para contestação é contado do término do prazo deste edital. **2.** Não sendo contestada a ação, o réu será considerado revel e presumir-se-ão aceitos como verdadeiros os fatos alegados pela parte autora (art. 344, do CPC). Os prazos contra o revel que não tenha advogado constituído nos autos contarão da data da publicação do ato no Diário de Justiça Eletrônico - DJe (art. 346, do CPC). **3.** A contestação deverá ser assinada por advogado ou por defensor público. **4.** O prazo será contado em dobro em caso de réu (s) patrocinado pela Defensoria Pública (art. 186 do CPC) ou Escritórios de Prática Jurídica das Faculdades de Direito (§3º do art. 186 CPC) e caso o requerido seja a Fazenda Pública (art. 183 do CPC) ou o Ministério Público (art. 186 do CPC).

E, para que chegue ao conhecimento de todos e que ninguém, no futuro, possa alegar ignorância, expediu-se o presente Edital que será afixado no lugar de costume e publicado na forma da Lei. Eu, AGEMIRO BATISTA ARANTES NETO, digitei.

BARRA DO GARÇAS - MT, 12 de abril de 2023.

(Assinado Digitalmente)

Agemiro Batista Arantes Neto

Gestor(a) Judiciário(a)

Autorizado(a) pelo Provimento nº 56/2007-CGJ

OBSERVAÇÕES: O processo está integralmente disponibilizado pelo Sistema PJe - Processo Judicial Eletrônico, no endereço <https://pjeinstitucional.tjmt.jus.br>, nos **TERMOS DO ARTIGO 9.º DA LEI 11.419/2006**.

INSTRUÇÕES DE ACESSO: Para acessar as peças e atos judiciais vinculados a este documento, acesse o endereço: <https://m.tjmt.jus.br/home>, pelo seu navegador de internet.

No celular: com o aplicativo aberto, acesse o serviço “Leia aqui seu código” e dê permissão para o aplicativo acessar a câmera do seu celular. Com a câmera habilitada, aponte para o QR CODE.

No computador: com o portal aberto, acesse o serviço “Leia aqui seu código”, clique na lupa localizada na parte superior direita e digite o “Código” localizado abaixo do QR CODE.

Caso V. S.^a não consiga consultar os documentos via internet, deverá comparecer à Unidade Judiciária (endereço acima indicado) para ter acesso, bem como proceder o seu cadastramento ao sistema.

ADVOGADO: **1)** O advogado deverá proceder à habilitação em cada processo que pretenda atuar, exclusivamente através da funcionalidade “Solicitar Habilitação”, sob pena de não conhecimento dos atos praticados. (Art. 21 da Resolução nº 03/2018-TP). **2)** Quando da resposta a este expediente, deve ser selecionada o ícone de resposta a que ela se refere, localizada na aba “Expedientes” no “Painel do Representante Processual”, sob pena de o sistema não vincular a petição de resposta à intimação, com o consequente lançamento de decurso de prazo. Para maiores informações, favor consultar o Manual do PJe para Advogados em <https://pjeinstitucional.tjmt.jus.br/#!suporte>.

