



Número: **0003029-84.2014.8.15.2003**

Classe: **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

Órgão julgador: **2ª Vara Regional Cível de Mangabeira**

Última distribuição : **24/04/2014**

Valor da causa: **R\$ 10.000,00**

Assuntos: **Adjudicação Compulsória**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
ALEXANDRE JORGE GOMES WANDERLEY SANTOS (EXEQUENTE)	ANGELINA LUCEIDE SOUTO PINHO (ADVOGADO)
ORGANIZACAO IMOBILIARIA PLANALTO LTDA (EXECUTADO)	JOSE KELVIS FARIAS BARROS (ADVOGADO)
NOEMIA DE ARAUJO LEITE (EXECUTADO)	
CICERO HONORATO LEITE FILHO (EXECUTADO)	
VIRGINIA MARIA VAZ LEITE (EXECUTADO)	
NÉLIO DE ARAÚJO LEITE NETO (EXECUTADO)	
WILMA PINHEIRO LEITE (EXECUTADO)	
NEWTON DE ARAUJO LEITE (EXECUTADO)	
LEDA MAURA TEIXEIRA LEITE (EXECUTADO)	
MARIA LUCIA DIAS LEITE (EXECUTADO)	
ALBERTO JORGE PINTO ESPINOLA (EXECUTADO)	
NOCY HONORATO LEITE (EXECUTADO)	
PRISCILA MARIA LEITE SOARES (EXECUTADO)	
EDVAL CORREIA SOARES (EXECUTADO)	
CICERO HONORATO LEITE (TERCEIRO INTERESSADO)	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
40495846	11/03/2021 11:10	Ação de Adjudicação Compulsória	Outros Documentos



ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA
Dr. Erickson André Rosal Madruga – OAB/PB 17063

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA ____ VARA REGIONAL DE MANGABEIRA.

MAGGY DA SILVA, brasileira, divorciada, aposentada, portadora da cédula de identidade nº 90592 SSP/PB e inscrita no CPF: sob nº 045.065.614-49, residente e domiciliada na Rua Deputado Geraldo Mariz, 970, Tambauzinho, Edifício Monte Mulanje, Apt: 702, João Pessoa/PB, CEP: 58042-060, por seu procurador e advogado, conforme instrumento de procuração incluso, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, com fundamento nos artigos 16 e seguintes do Dec.-Lei nº 58 de 10.12.37, propor a presente:

AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA

em face da **ORGANIZAÇÃO IMOBILIÁRIA PLANALTO LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 09.186.537/0001-62, atualmente com atividade empresarial cessada, sendo representada pelos administradores, responsáveis legais, **NOEMIA DE ARAUJO LEITE** com qualificação ignorada; **CÍCERO HONORATO LEITE FILHO**, brasileiro, casado, aposentado, inscrito no CPF sob o nº 039.976.694-49, portador do RG 1418898 SSP/PB; **NÉLIO DE ARAÚJO LEITE** com qualificação ignorada; **NEWTON DE ARAÚJO LEITE**, inscrito no CPF sob nº 023.283.484-91 representado por sua esposa, curadora especial, **LEDA MARIA TEIXEIRA LEITE**, inscrita no CPF sob nº 026.233.714-23; **NOCY HORATO LEITE** com qualificação ignorada; **PRISCILA MARIA LEITE SOARES** com qualificação ignorada; **MARIA LÚCIA DIAS LEITE** com qualificação ignorada, todos

Endereço: Av. Dom Pedro I, nº 361, Sala - 105 – 1º andar – Edif. Empresarial Holanda Center I – Centro – João Pessoa – Paraíba – CEP: 58013-150; Cel: 98608-8732 - E-mail: ericksonadv@hotmail.com





domiciliados na Rua Helena Freire, 518, Altiplano, nesta Capital, CEP:58046-190, local onde deverão receber todas as intimações necessárias, pelos fundamentos de fato e de direito que passa a expor:

1. PRELIMINARMENTE

1.1 – DA JUSTIÇA GRATUITA

A Promovente declara, para os devidos fins, que não possui condições financeiras para arcar com as custas processuais, sem prejuízo do seu sustento e de sua família.

Por tais razões, pleiteiam-se os benefícios da Justiça Gratuita, assegurados pela Constituição Federal, artigo 5º, LXXIV e pela Lei 13.105/2015 (CPC), artigo 98 e seguintes.

1.2 - DA PRIORIDADE

Requer a prioridade da Promovente, com fulcro no art. 1048, I, do NCP, para a solução mais rápida do litígio, uma vez que a mesma é maior de 60 (sessenta) anos, conforme se infere na Cédula de Identidade, anexa.

2. DOS FATOS

A Autora adquiriu do Sr. CÍCERO HONORATO LEITE os imóveis constituídos pelos **lotes números 389, 390, 416 e 417, da quadra 16, localizado no loteamento Planalto da Boa Esperança**, no bairro de Valentina, nesta capital, em **14 de agosto de 1972**, como pode ser comprovado através de contrato particular de compromisso de compra e venda, em anexo.





A irmã da Autora, Mariza Silva Borges, também firmou contrato de compra e venda com o Requerido, ficando com os imóveis constituídos pelos lotes de números 388 e 418, da quadra 16, localizado no loteamento Planalto da Boa Esperança, no bairro de Valentina, nesta capital, também em 14 de agosto de 1972.

Por oportuno esclarece a parte autora que **o objeto da ação consiste na adjudicação compulsória dos lotes de números 416, 417, 389 e 390 da quadra 16, localizado no loteamento Planalto da Boa Esperança,** no bairro de Valentina, nesta capital, que foram adquiridos em 1972, por contrato de promessa de compra e venda. Os lotes de números 388 e 418 pertencem a sua irmã Mariza Silva Borges.

Registra-se, que o adimplemento do valor pactuado em contrato se deu no momento da avença, através de pagamentos em notas promissórias, conforme ressalta o item 2º do instrumento contratual.

Nesse íterim, vislumbra-se um negócio jurídico existente, válido e eficaz haja vista o cumprimento das obrigações contratuais a cargo da promitente compradora.

Contudo, mesmo diante do adimplemento contratual realizado, a autora vem encontrando dificuldades em promover a lavratura da escritura definitiva dos imóveis adquiridos, haja vista que o promovido encontra-se inerte perante a promovente, muito embora tenha a promovente cumprido com todas suas obrigações impostas na avença.

Destarte, era costumeiro, na época em que os negócios foram celebrados, que as compras e vendas firmadas se restringissem a documentos





particulares, sem que fossem formalmente finalizados, com o registro em competente cartório de imóveis, como preceitua a legislação pátria.

Incontinenti, passadas as décadas, a AUTORA, a fim de negociar os imóveis de sua propriedade de lotes de números 416, 417, 389 e 390 da quadra 16, localizado no loteamento Planalto da Boa Esperança, no bairro de Valentina, nesta Capital, se deparou com a necessidade de formalizar os negócios anteriormente firmados, ou seja, lavrar e registrar escritura pública dos mesmos.

Ocorre que, em virtude do lapso temporal extenso, bem como levando em consideração a falta de comunicação entre as partes e sendo sabedora que a Promovida ORGANIZAÇÃO IMOBILIÁRIA PLANALTO teve suas atividades empresariais cessadas, estando com as portas fechadas, é do conhecimento da AUTORA que a meeira e herdeiros de Cícero Honorato Leite ficaram com a responsabilidade de administrar conjuntamente a empresa Promovida.

Outrossim, cumpre ressaltar ainda que, consoante Certidão de Registro de imóveis em anexo, exarada pelo competente Cartório Carlos Ulysses, os imóveis de lotes números 416, 417, 389 e 390, da quadra 16, localizado no loteamento Planalto da Boa Esperança, no bairro de Valentina, nesta Capital, encontram-se atualmente registrados em nome da Promovida ORGANIZAÇÃO IMOBILIÁRIA PLANALTO, haja vista a mesma ser incorporadora do loteamento a qual o bem faz parte, desta feita, os lotes jamais foram registrados em nome de outra pessoa.

Por fim, insistindo que a Autora sempre agiu de boa fé, e sendo o Réu responsável pela outorga da escritura publica competente, e





ainda que este se encontra sem atividades empresariais, restou buscar ajuda junto a competente Justiça do nosso Estado, para que a PROMOVENTE não veja o patrimônio que ergueu com tanto suor na sua juventude se esvaír entre os dedos de sua mão agora que é idoso e não pode recuperá-lo.

Nesse passo, o Código Civil de 2002 é claro no sentido de que havendo recusa da parte contrária em concluir o contrato de compra e venda, o comprador poderá buscar a adjudicação por autorização judicial.

Oportuno, ressaltar que, embora a promessa de compra e venda não se encontre registrada junto a matrícula dos imóveis em questão, tal fato não resulta óbice ao pleito aduzido, tanto é que o Superior Tribunal de Justiça, com jurisprudência consolidada sobre o tema editou o enunciado da Súmula 239 no seguinte sentido: **“O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório”**.

Por fim, restando comprovado que a autora realizou o adimplemento de suas obrigações pactuadas e que o promitente vendedor se recusa a manifestar sua vontade em viabilizar a transferência de propriedade dos imóveis em questão se faz necessária a tutela jurisdicional com o fito de substituir a vontade do promovido, **concedendo-se assim a adjudicação compulsória dos bens imóveis dos lotes de números 416, 417, 389 e 390, da quadra 16, localizado no loteamento Planalto da Boa Esperança, no bairro de Valentina, nesta Capital**, junto ao cartório competente, com a declaração de propriedade e a consequente, expedição da carta de adjudicação em favor da promovente.





2.1 DO POLO PASSIVO

Esclarece a parte Autora que o contrato foi firmado com Cícero Honorato Leite em 14 de agosto de 1992. Acontece que o mesmo faleceu em 14 de julho de 1994.

Antes de seu falecimento em 12 de julho de 1985, juntamente com sua esposa, Noemia de Araujo Leite, abriram a empresa ORGANIZAÇÃO IMOBILIÁRIA PLANALTO LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 091.865.97/0001-62, onde a empresa incorporou o loteamento Planalto da Boa Esperança, ficando os imóveis de lotes números 389 e 390, da quadra 16, registrados em nome da ORGANIZAÇÃO IMOBILIÁRIA PLANALTO LTDA, tudo conforme contrato social e certidão de inteiro teor, anexos. Ratifica-se que a empresa Promovida mencionada encontra-se baixada e cancelada conforme situação cadastral e certidão simplificada, anexas.

Com o falecimento de Cícero Honorato Leite foi aberto inventário com número de processo: 0004444-12.1994.815.2001, onde foi constatado que o objeto da ação (lotes 416, 417, 389 e 390 da quadra 16 do loteamento Planalto da Boa Esperança) não está incluído no plano de partilha do inventário, ressaltando a inventariante e herdeiros que houve vários imóveis vendidos com promessa de compra e venda antes do óbito do inventariado, Cícero Honorato Leite, sem ter havido a transferência de propriedade, ratificando que estes imóveis não constam no plano de partilha, que é o caso dos imóveis da presente ação. (plano de partilha, sentença de homologação, requerimento inventariante, anexos).

Ficou constatado que as quotas da empresa Promovida foram rateadas de igual proporção de 1/7 para meeira e herdeiros e a administração da sociedade ficou a cargo da meeira e de todos os herdeiros conjuntamente com participação igualitária nos lucros sociais, portanto consubstanciam-se no polo passivo os seguintes:





- NOEMIA DE ARAUJO LEITE;
- CÍCERO HONORATO LEITE FILHO, inscrito no CPF sob nº 039.976.694-49;
- NÉLIO DE ARAÚJO LEITE;
- NEWTON DE ARAÚJO LEITE, inscrito no CPF sob nº 02328348491 representado por sua esposa, curadora especial, LEDA MARIA TEIXEIRA LEITE, inscrita no CPF sob nº 02623371423 (Processo de interdição nº 0065659-85.2014.815.2001 tramitando na 7ª Vara de Família desta Capital);
- NOCY HORATO LEITE;
- PRISCILA MARIA LEITE SOARES;
- MARIA LÚCIA DIAS LEITE;

3. DO DIREITO

Não resta dúvida, quando ao direito da Requerente, em obter a Escritura Pública Definitiva do Imóvel, eis que pagou integralmente o preço.

Então, tendo em vista a impossibilidade da outorga do título translativo da propriedade da Requerente, se faz necessário a invocação da tutela jurisdicional para adjudicar-lhe o imóvel, como determinam os artigos 16 e seguintes do Dec.-Lei nº 58, e ainda art. 1418 do CC brasileiro, vejamos:

Art. 1.418. O promitente comprador, **titular de direito real**, pode exigir do promitente vendedor, ou de terceiros, a quem os direitos deste forem cedidos, a outorga da escritura definitiva de compra e venda, conforme o disposto no instrumento preliminar; e, se houver recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel.

Inclusive, a jurisprudência pátria assim tem decidido, e por amor a brevidade, se permite a transcrição de apenas em julgado:





"ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA - CESSIÃO DO PROMITENTE COMPRADOR - LEGITIMIDADE.

O cessionário compromitente comprador tem direito de pleitear a adjudicação compulsória" (TJ/SC - Ac. unân. da 3ª Câm. Cív.).Adcoas 106.636

"ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. REGISTRO DA PROMESSA - PREQUESTIONAMENTO - PRECEDENTES DA CORTE - 1 - Está assentada a jurisprudência da Corte no sentido não ser exigido o registro da promessa para o ingresso da ação de adjudicação compulsória. 2 - Permanecendo o Acórdão recorrido no plano do exame do contrato, enquadrado na Lei n. 4.591/64, faltou o devido prequestionamento para a questão do litisconsórcio e da multa excessiva. (STJ, REsp n. 203581 – SP, Terceira Turma, Rel. Min. Carlos Alberto Menezes Direito, DJU 8.3.2000)."

Para Maria Helena Diniz, a inscrição da promessa de compra e venda de imóvel equivale a um direito real limitado, direito de aquisição, assecuratório do 'contrahere' futuro, não só em relação às partes contratantes, como 'erga omnes' (Curso de Direito Civil Brasileiro. 4º Vol. Direito da Coisas. São Paulo, Ed. Saraiva, 1996. p. 413).

Como se observa é patente o direito da Requerente.

4. DO PEDIDO

Diante de todo o exposto, requer-se:

- I. A concessão da gratuidade das custas processuais, por ser a mesma pessoa carente na acepção jurídica do termo, não tendo condições de arcar com o pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, sem prejuízo de seu próprio fim;





- II. A citação dos REQUERIDOS, administradores, responsáveis legais no endereço indicado no preâmbulo para, contestar a ação, sob pena da aplicação do instituto da revelia e seus efeitos, caso se mantenha inerte;
- III. Que seja, após, julgados **totalmente procedentes os pedidos de direito material**, para determinar a ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA, dos quatro bens imóveis ao patrimônio da autora que se encontram nos LOTES DE TERRENO DE NÚMEROS 416, 417, 389 E 390, DA QUADRA 16, LOTEAMENTO PLANALTO DA BOA ESPERANÇA, no bairro de Valentina, nesta Capital, ato contínuo, seja determinada a expedição da CARTA DE ADJUDICAÇÃO, via MANDADO JUDICIAL, junto ao competente cartório de registro de imóveis, devendo ser registrado inscrição do nome da AUTORA como proprietária dos bens em comento após a devida quitação do imposto de transmissão e emolumentos extrajudiciais;
- IV. Que seja admitido provar-se o alegado, com depoimentos pessoais, testemunhas, vistorias, perícias, certidões e demais documentos pelos quais protesta a juntada.
- V. Que, em sendo contestado o pedido, seja o CONTESTANTE, condenado ao pagamento das custas judiciais e honorários de advogado de 20% seu valor atribuídos e demais cominações legais.

Dá-se à presente o valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), para meros efeitos fiscais.

Nestes termos

Pede Deferimento.

João Pessoa, 05 de junho de 2019.

Erickson André Rosal Madruga
(OAB/PB 17063)

