

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MATO GROSSO COMARCA DE CUIABÁ JUÍZO DA 3ª VARA CÍVEL AVENIDA DESEMBARGADOR MILTON FIGUEIREDO FERREIRA MENDES, EDITAL DE CITAÇÃO PRAZO DE 30 DIAS EXPEDIDO POR DETERMINAÇÃO DO MM. (ª)JUIZ(A) DE DIREITO LUIZ OCTAVIO OLIVEIRA SABOIA RIBEIRO PROCESSO n. 102012820.2020.8.11.0041 Valor da causa: R\$ 6.250.000,00 ESPÉCIE: [Compra e Venda] PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL (7) POLO ATIVO: ASSOCIACAO DOS PRODUTORES DE SOJA E MILHO DO ESTADO DE MATO GROSSO Endereço: Rua Engenheiro Edgard Prado Arze, 1777, edifício Cloves Vettorato, 1 andar, Centro Político Administrativo, CUIABÁ MT CEP: 78049932 POLO PASSIVO: FLORADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA Endereço: Lugar incerto FINALIDADE: EFETUAR A CITAÇÃO DO POLO PASSIVO, FLORADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA CNPJ: 15.010.783/000161, 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: A Requerente é uma associação sem fins lucrativos, criada em fevereiro de 2005 e constituída por produtores rurais ligados às culturas de soja e milho em Mato Grosso, com sede em Cuiabá/MT e núcleos regionais instalados junto aos Sindicatos Rurais nos principais polos de produção do Estado de Mato Grosso. A APROSOJA/MT trabalha para o desenvolvimento do setor produtivo, financiando e viabilizando projetos técnico científicos, logísticos e para o fortalecimento do setor, além de buscar cumprir relevante papel social para incremento da sustentabilidade socioambiental, fomentando e divulgando o manejo ambiental e a solidariedade. Não obstante o desempenho de tais políticas e do grande volume de recursos investidos nos mais relevantes projetos, e apesar dos seus mais de 15 (quinze) anos de existência, a Requerente ainda persegue o sonho de ter sede própria para o desenvolvimento de suas atividades, com área e estrutura capaz de atender todas as suas necessidades. Dessa busca surgiram, no início do ano de 2019, as primeiras tratativas com a Requerida, empresa especializada em empreendimentos imobiliários, que seria proprietária de uma área de aproximadamente 125.000 m², próximo ao complexo de condomínios Florais, na Rodovia Helder Candia, em Cuiabá/MT, e que desejava vender parte da citada área, mediante seu desmembramento. Naquela oportunidade, o imóvel que estava sendo oferecido à venda pela Requerida ainda estava registrado em nome do Senhor Manoel da Costa Granja Filho e sua esposa, Senhora Constança Figueiredo Granja, matriculada sob nº 77.878, do livro 02, junto ao Segundo Serviço Notarial e Registral da 2ª Circunscrição Imobiliária da Comarca de Cuiabá/MT, como se verifica dos documentos que seguem anexos. Conforme croqui apresentado, a Requerida desejava desmembrar o terreno em 03 (três) imóveis menores, como cerca de 25.000 m² cada, restando grande área remanescente de aproximadamente 50.000 m², de onde seriam retiradas as áreas verdes e demais exigências estabelecidas no Plano Diretor e Código de Posturas de Cuiabá, com o Projeto de Urbanização do Imóvel. As tratativas avançaram e a intenção de compra e venda foi apresentada à Diretoria Executiva da Requerente, que decidiu formalizar o negócio, firmando, em 21/02/2019, documento titulado Termo de Intenção de Compra de Área Urbana, onde as partes foram devidamente qualificadas, a Requerente como PROMISSÁRIA COMPRADORA e a Requerida como PROMITENTE VENDEDORA, declarando, assim, suas manifestações de vontade, definindo o objeto, condições, preço, forma de pagamento e prazo para finalização dos trâmites necessários à assinatura do contrato definitivo de compra e venda do imóvel. Quanto ao objeto: parte da área maior de propriedade da Requerida, objeto da matrícula nº 77.878, medindo 25.000 m², já descontada a área verde, a ser desmembrada da área maior, respeitando uma frente mínima de 80 (oitenta) metros para a Rodovia Helder Candia, denominada área desmembrada "B", conforme croqui anexo ao referido termo. Note-se que as partes ajustaram que toda e qualquer necessidade de doação de áreas verdes ou institucionais no momento de seu desmembramento (para sua regularização junto à Prefeitura) deveria ficar totalmente disposta na área remanescente, não recaindo na área objeto da negociação. O preço ajustado para a compra de R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais) por metro quadrado de área, totalizando R\$ 6.250.000,00 (seis milhões duzentos e cinquenta mil reais). Também foi combinado o pagamento do sinal, no valor de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), concomitante a formalização do Contrato de Compra e Venda específico a ser firmado entre as partes, e o restante, R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais), em parcela única, no ato da Escritura Pública a ser lavrada junto ao Cartório competente. As partes concordaram que o termo de intenção de compra seria levado, previamente, para aprovação expressa e formal perante a Assembleia Geral de seus associados, a fim de que prosseguissem no negócio jurídico entabulado entre as partes. Além disso, a Requerida também se obrigou a apresentar todos os documentos necessários à lavratura da Escritura Pública e Registro na matrícula do imóvel, responsabilizando-se pela apresentação da autorização de desmembramento da matrícula e inscrição municipal a ser emitida pela Prefeitura de Cuiabá/MT. Pois bem, o Termo de Intenção de Compra firmado pelas partes foi levado à apreciação pela Assembleia Geral dos associados da Requerente e efetivamente aprovado em 05/04/2019 Com a aprovação do negócio pela Assembleia Geral, a Requerida foi informada e convidada a apresentar a documentação pertinente, a fim de que pudessem dar continuidade ao negócio com a elaboração do Contrato Definitivo de Compra e Venda. Neste momento, surgiram alguns entraves de responsabilidade da empresa Requerida. No caso, primeiramente, cumpre informar que o imóvel negociado ainda não estava registrado em nome da Requerida. De acordo com a averbação AV1104.703, protocolo nº 189.259 de 29/03/2019, junto à matrícula nº 104.703, Livro 02, Ficha 01F, do Cartório do Segundo Ofício de Cuiabá, o imóvel permanecia em nome de Manoel da Costa Granja Filho e sua esposa Constança Figueiredo Granja, sendo que na referida data e averbação, houve a comunicação do óbito do então coproprietário, Manoel da Costa Granja Filho. Não havia registro do inventário e partilha dos bens do falecido, nem mesmo um documento seguro no sentido de que a empresa Requerida se tornaria a proprietária do imóvel, fato que evidentemente impedia o desenrolar do negócio. Além disso, segundo afirmou, a Requerida ainda estava elaborando os projetos necessários para solicitar o desmembramento da área na Prefeitura Municipal de Cuiabá/MT e a efetivação de sua Inscrição Municipal. Tais procedimentos sequer haviam sido protocolados junto a Prefeitura. Ressalte-se que sem a conclusão dos respectivos projetos para aprovação do pedido de desmembramento do imóvel, não era possível sequer delimitar, com segurança, a localização da área que estava sendo efetivamente vendida

pela Requerida à Requerente, para a segura colocação dos marcos e início dos projetos que seriam levados a termo pela Requerente. As dificuldades noticiadas, sob a exclusiva responsabilidade da Requerida, impediram a pronta celebração do contrato de compra e venda, impondo um prazo maior para sua conclusão, sem, contudo, alterar os termos centrais do ajuste, quais sejam: consentimento, objeto, preço e forma de pagamento, já expressamente ajustados. Somente em 02/08/2019 a Requerida adquiriu a propriedade do imóvel total (ou seja, ainda não desmembrado), registrada na matrícula nº 104.862, Livro 02, Ficha 01F, do Cartório do Segundo Ofício de Cuiabá/MT, como se extrai do documento anexo. Desse modo, em 08/08/2019, as partes ratificaram expressamente os termos daquela primeira intenção de compra e venda do imóvel, firmando novo termo de intenção de compra de área urbana na qualidade de Promissária Compradora e Promitente Vendedora, mediante condições que evidenciam a existência de verdadeiro Contrato de Promessa de Compra e Venda sem cláusula de arrependimento. No referido instrumento a Promitente Vendedora (Requerida) declarou inexistir quaisquer indícios que permitam supor a existência de fato que impeça ou restrinja a regular alienação do imóvel, e asseverou que Promissária Compradora (Requerente), AGUARDARIA a regularização do desmembramento da matrícula nº 104.862, para concretizar o negócio "com a confecção do contrato de compra e venda". Mas para o espanto da Requerente, nos últimos dias de dezembro/2019, a Requerida encaminhou uma comunicação de desistência do negócio, ao fundamento de "demora na finalização do processo administrativo de desmembramento da área, objeto do termo de intenção acima mencionado na Prefeitura Municipal de Cuiabá". Ocorre que os documentos anexos comprovam que a alegada demora decorreu da conduta da própria Requerida, que somente deu entrada na documentação perante a Prefeitura de Cuiabá somente em setembro de 2019. Inconformada, na primeira quinzena de janeiro/2020, a Requerente encaminhou NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL à Requerida, insurgindo-se contra a aludida "desistência" e reafirmando o seu interesse cumprir e exigir o cumprimento do contrato firmado entre as partes, colocando-se à disposição para negociar novos prazos, bem como auxiliar na conclusão dos trâmites burocráticos necessários à escrituração e desmembramento do imóvel, mediante contratação de profissionais especializados. Ademais, solicitou cópia dos respectivos procedimentos administrativos junto à Prefeitura Municipal de Cuiabá, para conhecimento e verificação. Não obstante, em 30/01/2020, a Requerida contra notificou a Requerente, agindo de forma contrária a boa-fé, alterando o teor e sentido das cláusulas previamente contratadas e sem comprovar a alegada "demora" imputada à Prefeitura, insinuando, ainda, descumprimento do pagamento do sinal (conforme ajuste, o pagamento do sinal se daria na data da assinatura do contrato de compra e venda que seria celebrado somente após a regularização do desmembramento da área). Tais argumentos serão pormenorizadamente rebatidos em tópico específico. Sem alternativas, a Requerente propõe esta demanda com o objetivo de condenar a Requerida na obrigação de fazer consistente na obrigação de atender às obrigações de fazer e concluir o processo administrativo necessário ao desmembramento da área perante a Prefeitura de Cuiabá/MT e Inscrição Municipal, com o custeio do referido procedimento, para o devido registro e averbação da propriedade na matrícula do imóvel, e posteriormente firmar o Contrato Definitivo de Compra e Venda e respectiva Escritura Pública. Desse modo, tem-se a legitimidade das partes, promissária compradora e promitente vendedora, para figurarem nos polos ativo e passivo. O interesse em agir se faz presente, pois frustrada a tentativa de resolução do litígio na esfera extrajudicial. Para tanto, seguem, de forma pormenorizada, os fundamentos jurídicos que embasam a presente ação que, ao final, fulminará na total procedência dos pedidos final, por ser medida de direito e de inteira justiça. 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, MARCIA SUZANA CHUPEL, digitei. CUIABÁ, 25 de fevereiro de 2021. (Assinado Digitalmente) Gestor(a) Judiciário(a) Autorizado(a) pelo Provimento nº 56/2007CGJ.

Superintendência da Imprensa Oficial do Estado de Mato Grosso
Rua Júlio Domingos de Campos - Centro Político Administrativo | CEP 78050-970 | Cuiabá, MT

Código de autenticação: 33716b01

Consulte a autenticidade do código acima em https://omat.mt.gov.br/legislacao/diario_oficial/consultar