

Diário de Justiça Eletrônico Nacional - CNJ - MT

Data de Disponibilização: 15/04/2026

Data de Publicação: 15/04/2026

Região:

Página: 6641

Número do Processo: 1001069-55.2024.8.11.0025

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO MATO GROSSO - DJEN - DJEN

Processo: **1001069 - 55.2024.8.11.0025** Órgão: Segunda Câmara de Direito Privado
Data de disponibilização: 14/04/2026 Classe: APELAÇÃO CÍVEL Tipo de comunicação: Intimação Meio: Diário de Justiça Eletrônico Nacional Parte(s): JOAO CAMARA NETO Advogado(s): EDER HERMES OAB 16727-A MT KELLI CRISTINI PANAS HELATCZUK OAB 15515-A MT Conteúdo: ESTADO DE MATO GROSSO PODER JUDICIÁRIO SEGUNDA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO Número Único: **1001069 - 55.2024.8.11.0025** Classe: APELAÇÃO CÍVEL (198) Assunto: [Compra e Venda, Adjudicação Compulsória, Aquisição] Relator: Des(a). HELIO NISHIYAMA Turma Julgadora: [DES(A). HELIO NISHIYAMA, DES(A). MARIA HELENA GARGAGLIONE POVOAS, DES(A). MARILSEN ANDRADE ADDARIO] Parte(s): [JOAO CAMARA NETO - CPF: 307.015.469-72 (APELADO), KELLI CRISTINI PANAS HELATCZUK - CPF: 015.213.501-40 (ADVOGADO), EDER HERMES - CPF: 551.018.791-34 (ADVOGADO), **RIO NOVO ADMINISTRACAO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES SA.** - CNPJ: 00.008.090/0001-67 (APELANTE), HELOIZA RODRIGUES TIEPO - CPF: 041.565.861-62 (ADVOGADO), VALDINEY DIAS DE OLIVEIRA - CPF: 911.106.371-87 (TERCEIRO INTERESSADO)] A C Ó R D Ã O Vistos, relatados e discutidos os autos em epígrafe, a SEGUNDA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO do Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso, sob a Presidência Des(a). MARIA HELENA GARGAGLIONE POVOAS, por meio da Turma Julgadora, proferiu a seguinte decisão: RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E NESTE PONTO DESPROVIDO. UNÂNIME. EMENTA DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RURAL. INOVAÇÃO RECURSAL. TESE DE RESCISÃO AUTOMÁTICA POR CLÁUSULA RESOLUTIVA EXPRESSA NÃO DEDUZIDA NA CONTESTAÇÃO. NÃO CONHECIMENTO. CERCEAMENTO DE DEFESA NÃO CONFIGURADO. QUITAÇÃO INTEGRAL DO PREÇO. DECLARAÇÃO DE QUITAÇÃO RATIFICADA EM ATA NOTARIAL. PODERES DO PROCURADOR COM EFICÁCIA RETROATIVA. CONJUNTO PROBATÓRIO SUFICIENTE. AUSÊNCIA DE CLÁUSULA DE ARREPENDIMENTO. POSSE DIRETA. IRRELEVÂNCIA PARA A PRETENSÃO ADJUDICATÓRIA. IMPRESCRITIBILIDADE DO DIREITO À ADJUDICAÇÃO. RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E, NA PARTE CONHECIDA, DESPROVIDO. I. CASO EM EXAME 1. Apelação cível interposta contra sentença que, em ação de adjudicação compulsória de imóvel rural com 121,2792 hectares integrante da Gleba Serra Morena, julgou procedentes os pedidos para adjudicar compulsoriamente o bem em favor do autor e condenar a ré ao pagamento de custas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa. A sentença reconheceu a existência de contrato de compromisso de compra e venda válido, a inexistência de

cláusula de arrependimento, a quitação integral do preço e a impossibilidade de outorga da escritura definitiva pelo vendedor falecido. 2. Requerimentos do recurso: (i) a anulação da sentença por cerceamento de defesa, sob o fundamento de que o Juízo presumiu a quitação sem documento idôneo; (ii) o reconhecimento da rescisão automática do contrato por força de cláusula resolutiva expressa; (iii) a reforma da sentença para julgar improcedente a ação, ante a ausência de prova inequívoca de quitação, a invalidade da declaração do procurador, a inexistência de cláusula de irrevogabilidade e irretratibilidade no contrato e a ausência absoluta de posse do autor sobre o imóvel. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 3. As questões em discussão consistem em: (i) verificar se a tese de rescisão automática do contrato por cláusula resolutiva expressa configura inovação recursal; (ii) aferir a ocorrência de cerceamento de defesa na valoração do conjunto probatório pelo Juízo de origem; (iii) determinar se o conjunto probatório comprova a quitação integral do preço do compromisso de compra e venda; (iv) saber se a ausência de cláusula expressa de irrevogabilidade e irretratibilidade impede a adjudicação compulsória; e (v) verificar se a posse direta do imóvel e o transcurso de longo lapso temporal constituem requisitos da pretensão adjudicatória. III. RAZÕES DE DECIDIR 4. A tese de rescisão automática do contrato por cláusula resolutiva expressa configura inovação recursal, uma vez que não foi deduzida como fundamento autônomo de defesa na contestação. O artigo 336 do Código de Processo Civil impõe ao réu a concentração de toda a matéria de defesa na contestação, e o artigo 1.014 do mesmo diploma somente admite questões novas em apelação se comprovada a força maior. 5. A preliminar de cerceamento de defesa confunde-se com o mérito, porquanto a insurgência da apelante dirige-se à valoração do conjunto probatório pelo Juízo de origem, e não à existência de vício processual que tenha impedido a produção de prova. A participação ativa da recorrente em todas as fases do processo, com produção de prova documental e testemunhal, formulação de alegações finais e oposição de embargos de declaração, afasta a alegação de cerceamento. 6. O artigo 369 do Código de Processo Civil autoriza o emprego de todos os meios legais e moralmente legítimos para a comprovação dos fatos, de modo que a prova da quitação não se restringe à apresentação de recibos bancários ou notas promissórias resgatadas, mas pode resultar do exame conjugado de elementos documentais, testemunhais e circunstanciais. 7. A declaração de quitação firmada pelo procurador do vendedor, ratificada em ata notarial, constitui prova idônea do adimplemento. A objeção relativa à ausência de poderes na data do pagamento não subsiste, pois a procuração pública confere expressamente eficácia retroativa para os contratos quitados até 31/janeiro/1987, período no qual se insere o compromisso de compra e venda firmado pelo do autor. 8. A omissão da apelante na apresentação das notas promissórias vinculadas ao contrato e a ausência injustificada de seu representante legal à audiência de instrução operam em seu desfavor, na medida em que o artigo 373, II, do Código de Processo Civil lhe atribua o ônus de provar o fato impeditivo do direito do autor. O transcurso de quase quatro décadas sem qualquer cobrança ou interpelação pelo vendedor ou seus sucessores opera como elemento corroborativo da quitação. 9. A ausência de cláusula de arrependimento no contrato equivale à irretratibilidade, porquanto o artigo 1.417 do Código Civil exige a inexistência daquela cláusula, e não a

presença de declaração expressa de irrevogabilidade. 10. A adjudicação compulsória possui natureza obrigacional e destina-se à execução específica do contrato preliminar, de modo que a posse direta sobre o imóvel não se trata de requisito legal extraído dos artigos 1.417 e 1.418 do Código Civil e do artigo 16 do Decreto-Lei n. 58/1937. 11. Conforme assinala a jurisprudência pátria, o direito de obter a escritura definitiva do imóvel somente pode ser atingido pela prescrição aquisitiva decorrente de eventual ação de usucapião intentada por terceiro. IV. DISPOSITIVO 12. Recurso parcialmente conhecido e, nesta extensão, desprovido. _____ Dispositivos relevantes citados: CC - art. 1.417, art. 1.418; CPC - art. 85, § 11, art. 336, art. 341, art. 369, art. 373, I e II, art. 1.014; Decreto-Lei n. 58/1937 - art. 16, § 1º. Jurisprudência relevante citada: STJ - AgInt no AREsp n. 2.198.210/MG, AgInt no AREsp n. 2.231.738/RJ; TJMT - ApCív n. 0000568-56.2013.8.11.0041. RELATÓRIO Tratase de recurso de apelação cível interposto pela ré RIO NOVO ADMINISTRAÇÃO, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A contra sentença proferida pelo Juízo da 1ª Vara da Comarca de Juína que, nos autos da ação de adjudicação compulsória registrada sob o n. **1001069 - 55.2024.8.11.0025**, ajuizada por JOÃO CÂMARA NETO, julgou procedentes os pedidos para adjudicar compulsoriamente em favor do autor a área de 50 (cinquenta) alqueires (121,2792 hectares), parte integrante da Gleba Serra Morena, objeto da matrícula n. 19.985 do Cartório de Registro de Imóveis de Juína, e condenar a ré ao pagamento de custas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa (id. 342881924). Na petição inicial, o autor narrou que, em 21/julho/1986, celebrou contrato de compromisso de compra e venda com Manuel Martinho, por intermédio do corretor de imóveis Filadelfo dos Reis Dias, referente a uma área rural de 50 (cinquenta) alqueires localizada na Gleba Serra Morena, então registrada sob a matrícula n. 15.260 do Cartório do 6º Ofício de Cuiabá. O preço ajustado correspondeu a Cr\$ 300.000,00 (trezentos mil cruzeiros), dos quais Cr\$ 120.000,00 (cento e vinte mil cruzeiros) foram pagos como entrada, no ato da assinatura do contrato. O saldo remanescente de Cr\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil cruzeiros) ficou representado por duas notas promissórias, com vencimento em 01/janeiro/1987. O autor sustentou que os valores devidos foram integralmente quitados, conforme declaração emitida por Filadelfo dos Reis Dias, representante de Manuel Martinho. Aduziu, contudo, que a escritura pública de compra e venda não foi formalizada em razão do falecimento do vendedor (id. 342881364). Quanto à legitimidade passiva, alegou que o imóvel foi integralizado no patrimônio da empresa RIO NOVO ADMINISTRAÇÃO, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A, representada por Manuel Martinho Júnior, conforme consta na matrícula n. 19.985 do Cartório de Registro de Imóveis de Juína. Fundamentou o pedido nos artigos 1.417 e 1.418 do Código Civil e no Decreto-Lei n. 58/1937, com o requerimento de procedência da ação para adjudicar compulsoriamente o imóvel descrito na referida matrícula (id. 342881364). Em aditamento à inicial, o autor informou que contratou a empresa Blasius & Blasius Ltda. para a elaboração do georreferenciamento da área total e os desmembramentos aos diversos compradores, e que arcou com os pagamentos dos serviços de georreferenciamento e dos emolumentos cartoriais. Esclareceu que o lote de terras adquirido foi destacado da área maior e recebeu o número de matrícula

21.795, registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Juína (id. 342881374). Requereu, por consequência, que o pedido fosse retificado para constar a adjudicação compulsória do imóvel rural, com 121,2792 hectares, descrito na matrícula n. 21.795 do Cartório de Registro de Imóveis de Juína (id. 342881374). Recebida a inicial, o Juízo a quo determinou a averbação da ação às margens da matrícula n. 21.795 do Cartório de Registro de Imóveis de Juína (id. 342881388). Citada, a ré apresentou contestação (id. 342881855). Arguiu, em sede preliminar, a impugnação à gratuidade de justiça concedida ao autor, defeito de representação processual e a falta de comprovante de endereço do autor (id. 342881855). No mérito, sustentou que a quitação integral do preço constitui pressuposto indispensável à adjudicação compulsória e que o autor não juntou qualquer documento hábil a comprovar o pagamento, com impugnação específica à declaração emitida por Filadelfo dos Reis Dias. Argumentou que, na data do vencimento das promissórias, em 01/janeiro/1987, Filadelfo não era procurador de Manuel Martinho, porquanto a procuração pública entre ambos somente passou a vigorar em 10/abril/1987 (id. 342881855). Invocou a cláusula 7ª do contrato, segundo a qual a falta de comprovação da quitação acarretaria a rescisão de pleno direito do instrumento. Alegou, por fim, a ausência de posse do autor sobre o imóvel e que todos os bens e atividades do autor estão registrados em São João do Ivaí, no Paraná, sem inscrição estadual de sua titularidade no Estado de Mato Grosso (id. 342881855). Em impugnação à contestação, o autor informou que o erro material na juntada da procuração foi corrigido, com a apresentação do instrumento devidamente assinado e do comprovante de endereço atualizado. Sobre a justiça gratuita, esclareceu que a maioria dos veículos listados está sucateada, que a empresa em seu nome não possui qualquer movimentação e que os imóveis no Paraná consistem em casa de moradia e bem recebido por herança, sem lhe propiciar renda (id. 342881862). Quanto à quitação, reiterou que a declaração de Filadelfo comprova o pagamento integral e argumentou que a ré não apresentou as notas promissórias mencionadas no contrato, o que seria o principal meio de comprovar eventual inadimplência. Sustentou que, embora a procuração tenha sido outorgada em 10/abril/1987, seu texto expressamente conferia poderes retroativos para os contratos vencidos e quitados até 31/janeiro/1987, o que alcançaria o caso em exame. Apresentou, ainda, diversas procurações que demonstrariam que Filadelfo atuava de forma recorrente como representante de Manuel Martinho em transações imobiliárias (id. 342881862). Asseverou que detém a posse do imóvel, mas que sua comprovação não é requisito da ação de adjudicação compulsória, uma vez que o instituto se fundamenta na recusa ou impossibilidade do promitente vendedor em outorgar a escritura definitiva (id. 342881862). Na decisão de saneamento, o Juízo rejeitou a impugnação à gratuidade de justiça e considerou válida a representação processual do autor. Fixou como ponto controvertido a comprovação da quitação do contrato firmado entre as partes e distribuiu o ônus da prova na forma do artigo 373 do Código de Processo Civil. Por fim, designou audiência de instrução e julgamento (id. 342881885). Após instrução, o Juízo a quo proferiu sentença de procedência dos pedidos autorais. Fundamentou com base na comprovação dos requisitos legais para a adjudicação compulsória, uma vez que demonstrada a existência de contrato de compromisso de compra e venda válido e registrado perante o

Cartório do 1º Ofício de Cuiabá, inexistência de cláusula de arrependimento, quitação integral do preço e impossibilidade de o vendedor falecido outorgar a escritura definitiva (id. 342881916). Quanto à alegada ausência de quitação, a sentença consignou que a prova do pagamento não exige necessariamente recibos bancários originais ou documentos contemporâneos a cada pagamento. Considerou que a declaração firmada pelo corretor que intermediou a transação, aliada à ausência de qualquer cobrança ou reclamação posterior pelo vendedor ou seus sucessores ao longo de quase quatro décadas, era suficiente para comprovar a satisfação da obrigação (id. 342881916). No tocante à ausência de posse, o Juízo afastou o argumento e consignou que a adjudicação compulsória não é instituto possessório, mas obrigacional, destinado à execução específica do contrato preliminar (id. 342881916). Irresignada, a ré interpõe recurso de apelação (id. 342881924). Em suas razões, sustenta a nulidade da sentença por cerceamento de defesa, sob o argumento de que o Juízo presumiu a quitação sem qualquer documento idôneo (id. 342881924). No mérito, reitera os argumentos da contestação quanto à ausência de prova de quitação e à invalidade da declaração de Filadelfo dos Reis Dias, acrescentando que o autor não apresentou recibos, promissórias quitadas, extratos, depósitos ou qualquer documento mínimo de pagamento, e que a referida declaração foi produzida décadas após os fatos, sem data certa (id. 342881924). Reitera, ainda, a cláusula resolutiva expressa e argumenta que, ausente prova de pagamento, o contrato estaria rescindido desde 01/fevereiro/1987. Afirma que a prova testemunhal produzida em audiência confirmaria a inadimplência do autor, pois nenhum dos adquirentes adimplentes ficou sem receber a escritura pública de compra e venda (id. 342881924). Sustenta, por fim, a ausência de cláusula de irrevogabilidade e irretroatividade no contrato, reitera a alegação de ausência de posse por parte do autor e aponta a alienação regular de fração do imóvel (44,87 hectares) a terceiro de boa-fé, com recolhimento de ITBI (id. 342881924). Assim, requer a reforma total da sentença, com o julgamento de improcedência da ação, ou, subsidiariamente, a anulação da sentença (id. 342881924). Em contrarrazões, o apelado sustenta a inexistência de nulidade processual, sobretudo porque a apelante participou ativamente de todas as fases do processo. Quanto à quitação, reitera os argumentos da impugnação à contestação, acrescentando que a declaração de Filadelfo dos Reis Dias foi confirmada por ata notarial. Destaca que a apelante não se desincumbiu do ônus de provar o fato impeditivo alegado e que Manuel Martinho Júnior, regularmente intimado, não compareceu à audiência de instrução sem apresentar justificativa (id. 342881924). Alega que a tese de cláusula resolutiva expressa e de rescisão automática do contrato constitui inovação recursal, uma vez que, na contestação, foi suscitada apenas como forma de reforço ao argumento de ausência de quitação. Ressalta, também, que a ausência de cláusula de arrependimento no contrato equivale à irrevogabilidade (id. 342881924). Sustenta que a alienação de parte do imóvel a terceiro após a averbação do litígio na matrícula é ineficaz em relação ao apelado, e que o próprio adquirente admitiu ter ciência do litígio na escritura de compra e venda registrada na matrícula (id. 342881924). Noticia o ajuizamento de interdito proibitório contra o terceiro adquirente (processo n. 1003193-74.2025.8.11.0025), no qual foi deferida tutela de urgência em favor do apelado, e a interposição de agravo de instrumento pelo terceiro (n.

1031402-31.2025.8.11.0000), cujo pedido de efeito suspensivo foi indeferido (id. 342881924). Aponta conduta desleal da apelante ao longo do processo, com a alienação de parte do imóvel no curso da ação, a omissão sobre o encerramento da empresa e a ausência injustificada de Manuel Martinho Júnior na audiência (id. 342881924). Assim, requer o não conhecimento da tese de rescisão do contrato, por inovação recursal, e o desprovimento do recurso com a consequente majoração dos honorários advocatícios, nos termos do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil (id. 342881928). É a síntese do necessário. VOTO EXMO. SR. DES. HÉLIO NISHIYAMA (RELATOR) Egrégia Câmara de Direito Privado: Conforme relatado, trata-se de recurso de apelação cível interposto pela ré RIO NOVO ADMINISTRAÇÃO, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A contra sentença proferida pelo Juízo da 1ª Vara da Comarca de Juína que, nos autos da ação de adjudicação compulsória registrada sob o n. **1001069-55.2024.8.11.0025**, ajuizada por JOÃO CÂMARA NETO, julgou procedentes os pedidos para adjudicar compulsoriamente em favor do autor a área de 50 (cinquenta) alqueires (121,2792 hectares), parte integrante da Gleba Serra Morena, objeto da matrícula n. 19.985 do Cartório de Registro de Imóveis de Juína, e condenar a ré ao pagamento de custas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa (id. 342881924). O recurso comporta conhecimento parcial e, na parte conhecida, não merece acolhimento. PRELIMINARES A apelante sustenta, em sede recursal, que o contrato de compromisso de compra e venda estaria automaticamente rescindido desde 01/fevereiro/1987, por força da cláusula 7ª, que prevê a resolução do negócio em caso de atraso superior a 30 (trinta) dias no pagamento das prestações (id. 342881924). A tese, contudo, não pode ser conhecida por este Tribunal, porquanto configura inovação recursal vedada pelo ordenamento processual. O artigo 336 do Código de Processo Civil consagra o princípio da eventualidade, segundo o qual incumbe ao réu concentrar na contestação toda a matéria de defesa. As teses não deduzidas nessa oportunidade sujeitam-se à preclusão consumativa, ressalvadas as hipóteses taxativas do artigo 342 do mesmo diploma, que se referem a direito ou fato superveniente, matéria cognoscível de ofício e autorização legal expressa. O artigo 1.014 do Código de Processo Civil reforça essa regra ao dispor que questões de fato não propostas no juízo inferior somente poderão ser suscitadas em sede de apelação se a parte comprovar que deixou de deduzi-las por motivo de força maior. A tese de rescisão automática por cláusula resolutiva expressa não se enquadra em nenhuma dessas exceções. Ao examinar a peça de contestação, verifica-se que a apelante invocou a cláusula 7ª apenas de modo incidental, no contexto da arguição de ausência de quitação, sem desenvolver tese autônoma de rescisão contratual. O argumento de que o contrato estaria rescindido de pleno direito desde 01/fevereiro/1987 é inédito e foi formulado exclusivamente nas razões recursais. Tanto o é que a matéria não foi objeto de deliberação na decisão de saneamento, não foi debatida na fase instrutória, não integrou as alegações finais e sequer foi aventada nos embargos de declaração opostos pela própria apelante (id. 342881855 e id. 342881924). Por essas razões, não deve ser conhecida a tese de cláusula resolutiva expressa e de rescisão automática do contrato. Prosseguindo, a apelante sustenta a nulidade da sentença por cerceamento de defesa, porquanto teria presumido a quitação

do preço sem documento idôneo, em afronta ao artigo 373, I, do Código de Processo Civil. Porém, a discordância da apelante quanto à conclusão extraída do acervo probatório constitui matéria de mérito, a ser examinada no âmbito da devolutividade recursal, e não vício processual. Acresça-se que a apelante participou ativamente de todas as fases do processo, produziu prova documental e testemunhal, formulou alegações finais e opôs embargos de declaração, sem que nenhum cerceamento de defesa tenha sido demonstrado ou sequer alegado de forma concreta. Portanto, deve ser rejeitada a preliminar de nulidade da sentença. MÉRITO O cerne da controvérsia recursal reside na aferição da suficiência do conjunto probatório para a comprovação da quitação integral do preço como pressuposto da adjudicação compulsória, bem como na verificação do preenchimento dos demais requisitos legais da pretensão adjudicatória. A adjudicação compulsória constitui a ação por meio da qual o promitente comprador busca obter a transferência do domínio do imóvel objeto de contrato de compromisso de compra e venda, quando o promitente vendedor se recusa ou se encontra impossibilitado de outorgar a escritura definitiva. O artigo 1.418 do Código Civil assegura ao promitente comprador, titular de direito real, a faculdade de exigir a outorga da escritura e, em caso de recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel. O artigo 1.417 do mesmo diploma condiciona o direito real à inexistência de cláusula de arrependimento no contrato e o artigo 16, § 1º, do Decreto-Lei n. 58/1937, por seu turno, estabelece que a ação não será acolhida se a parte que a intentou não cumprir a sua prestação nem a oferecer nos casos e formas legais. Extraem-se dessas normas quatro requisitos cumulativos: (i) existência de contrato de compromisso/promessa de compra e venda válido; (ii) inexistência de cláusula de arrependimento; (iii) quitação integral do preço; e (iv) recusa ou impossibilidade de outorga da escritura definitiva. Estabelecidas essas premissas, cumpre avaliar se as provas dos autos são suficientes para comprovar os requisitos necessários à adjudicação compulsória em favor do apelado. O artigo 369 do Código de Processo Civil autoriza as partes a empregar todos os meios legais e moralmente legítimos para provar a verdade dos fatos. A demonstração do pagamento, portanto, não se restringe à apresentação de recibos bancários ou notas promissórias resgatadas, mas pode resultar do exame conjugado de elementos documentais, testemunhais e circunstanciais que, em conjunto, conduzam à convicção segura sobre o adimplemento. No caso, a prova da quitação repousa, em primeiro lugar, na declaração de quitação de contrato de compra e venda firmada por Filadelfo dos Reis Dias, na qual o declarante atesta o recebimento integral do valor de Cr\$ 300.000,00 (trezentos mil cruzados) em 02/janeiro/1987, com discriminação das parcelas pagas do seguinte modo: Cr\$ 120.000,00 (cento e vinte mil cruzados) a título de entrada, Cr\$ 72.000,00 (setenta e dois mil cruzados) correspondentes à comissão do corretor e Cr\$ 108.000,00 (cento e oito mil cruzados) referentes à parcela final destinada ao vendedor Manuel Martinho (id. 342881880 e 342881884). O declarante afirma, ainda, que esteve presente em todos os pagamentos e que as notas promissórias foram restituídas ao comprador no ato da quitação (id. 342881880 e 342881884). Essa declaração foi ratificada e detalhada em ata notarial lavrada em 11/abril/2025 perante o 2º Serviço Registral e Notarial de Juína. Na ata, Filadelfo dos Reis Dias reiterou o conteúdo da declaração e acrescentou que o

contrato foi levado a registro no Cartório do 1º Ofício de Cuiabá em 13/novembro/1987, sob o n. 118.633, no Livro B-772 de Títulos e Documentos, precisamente porque se encontrava integralmente quitado, pois, de acordo com o declarante, apenas os contratos adimplidos eram encaminhados a registro (id. 342881884). Convém examinar a principal objeção da apelante ao valor probatório desses elementos. A recorrente sustenta que Filadelfo dos Reis Dias não detinha poderes de representação na data do vencimento das promissórias, uma vez que a procuração pública somente lhe foi outorgada em 10/abril/1987, ao passo que as promissórias venceram em 01/janeiro/1987. Contudo, a objeção não resiste ao exame da própria procuração. Isso porque o instrumento público lavrado no Cartório do 1º Ofício de Cuiabá, livro 137, folhas 73, em 10/abril/1987, confere a Filadelfo poderes especiais para, entre outros atos, "vender", "receber valores", "passar recibo" e "dar quitação", com expressa referência às escrituras "que deverão ser lavradas tendo como compradores os indicados nos contratos vencidos e quitados até 31/01/87" (id. 342881386). A redação é inequívoca ao atribuir eficácia retroativa, de modo a alcançar contratos cujo pagamento ocorreu antes da data de outorga do instrumento. O compromisso de compra e venda do apelado, com promissórias vencidas em 01/janeiro/1987 e quitadas em 02/janeiro/1987, insere-se exatamente na hipótese contemplada pela procuração (id. 342881367). A própria procuração foi utilizada por Filadelfo para outorgar escritura pública de compra e venda a Ademir Câmara, irmão do apelado, referente a outra fração da mesma Gleba Serra Morena, conforme consignado na ata notarial lavrada em 11/abril/2025 perante o 2º Serviço Registral e Notarial de Juína (id. 342881884). Importa consignar, ademais, que Filadelfo dos Reis Dias não era procurador eventual do então proprietário tabular do imóvel. A documentação dos autos revela diversas procurações outorgadas por Manuel Martinho em favor de Filadelfo ao longo dos anos de 1986 e 1987, todas com poderes para negociar, vender e dar quitação de imóveis na Gleba Serra Morena. A relação de confiança entre outorgante e outorgado era notória na região, circunstância confirmada em audiência de instrução inclusive pelas testemunhas arroladas pela própria apelante (id. 169051428, id. 169051430, id. 169053854, id. 169051456, id. 169053899 e id. 169051455). A esses elementos soma-se o transcurso de quase quatro décadas sem que o vendedor Manuel Martinho, em vida, ou seus sucessores e a própria apelante tenham promovido qualquer cobrança, interpelação, notificação ou ação judicial contra o apelado. Embora isoladamente não comprove a quitação, essa circunstância opera como elemento corroborativo de expressiva relevância, pois é incompatível com a existência de eventual crédito pendente. No que diz respeito à distribuição do ônus da prova, o artigo 373, I, do Código de Processo Civil atribui ao autor o ônus de provar o fato constitutivo de seu direito. O apelado se desincumbiu desse encargo mediante a apresentação de declaração de quitação prestada pelo procurador, ratificada em ata notarial, procurações públicas que legitimam os poderes do declarante e prova do registro do contrato em cartório. Ao alegar a inadimplência, a apelante atraiu para si o ônus de provar o fato impeditivo do direito do autor, na forma do artigo 373, II, do Código de Processo Civil. A forma mais direta de fazê-lo seria a apresentação das notas promissórias vinculadas ao contrato, cuja posse indicaria que os títulos não foram resgatados pelo devedor. A apelante,

contudo, não apresentou as promissórias nem ofereceu explicação para a ausência desses documentos. A essa omissão probatória agrega-se a ausência injustificada de Manuel Martinho Júnior à audiência de instrução e julgamento. Regularmente intimado na qualidade de representante legal da apelante e de filho do vendedor originário, não compareceu nem apresentou justificativa. Diante desse panorama, o conjunto probatório, examinado em sua totalidade, demonstra de forma suficiente e segura a quitação integral do preço. No que tange à alegação de que o contrato não contém cláusula expressa de irrevogabilidade e irretratabilidade, a tese do apelante resulta de leitura equivocada do artigo 1.417 do Código Civil. O dispositivo em comento exige a inexistência de cláusula de arrependimento, e não a presença de cláusula declaratória de irretratabilidade, de modo que o silêncio do contrato quanto ao direito de arrependimento equivale à irretratabilidade, porquanto o legislador partiu da premissa de que a vinculação das partes é a regra nos contratos de compromisso de compra e venda, e a faculdade de arrependimento, a exceção, que somente existe se expressamente pactuada. In casu, o contrato firmado em 21/julho/1986 não contém qualquer cláusula que assegure às partes o direito de arrependimento, o que supre integralmente o requisito legal (id. 342881367). Nesse sentido, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça compreende que "diante da assinatura do contrato particular de compra e venda de bem imóvel pelas partes, sem que nele tenha sido estabelecida qualquer cláusula de arrependimento, o negócio entabulado é considerado obrigatório e perfeito, nos termos do arts. 463 e 1.417 do Código Civil de 2002, não sendo possível a sua rescisão unilateral por uma das partes, com fundamento em simples arrependimento" (STJ, AgInt no AREsp n. 2.198.210/MG, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 16/10/2023, DJe de 18/10/2023). A apelante sustenta, ainda, a ausência absoluta de posse por parte do apelado, o abandono prolongado do imóvel por quase quatro décadas e a caducidade negocial do contrato. Esses três argumentos convergem para uma premissa comum, a de que o apelado não manteve relação fática com o imóvel, circunstância que revelaria a inexistência de quitação e impediria a adjudicação. Impõe-se, de início, a delimitação conceitual do instituto. A adjudicação compulsória tem natureza obrigacional e destina-se à execução específica do contrato preliminar de compra e venda. Assim, a posse direta sobre o imóvel não integra o elenco de requisitos legais, extraídos dos artigos 1.417 e 1.418 do Código Civil e do artigo 16 do Decreto-Lei n. 58/1937. O que legitima a pretensão é o adimplemento das obrigações contratuais pelo promitente comprador, e não o exercício fático do poder sobre a coisa, motivo pelo qual perquirir sobre o exercício possessório é juridicamente irrelevante para o deslinde da causa. A tese de "caducidade negocial", por sua vez, não possui aplicabilidade à hipótese de adjudicação compulsória, uma vez que, conforme jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça e deste Tribunal, a pretensão de adjudicar bem imóvel integralmente quitado não se submete aos prazos prescricionais. Confira-se: "[...] A jurisprudência do STJ é no sentido de que o direito de obter a escritura definitiva do imóvel somente pode ser atingido pela prescrição aquisitiva decorrente de eventual ação de usucapião intentada por terceiro [...]" (STJ, AgInt no AREsp n. 2.231.738/RJ, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 14/8/2023, DJe de 16/8/2023). "[...] A adjudicação

compulsória é uma ação pessoal, que visa a consolidação de um direito real, que, de antemão, já havia sido alcançado pelo promitente comprador, quando promoveu a quitação integral do preço ajustado no compromisso de compra e venda. 2. Consubstancia-se no exercício do direito potestativo do autor, com vistas a alterar uma situação jurídica decorrente de negócio jurídico consolidado, porém, carente aperfeiçoamento pela falta de transferência do domínio do imóvel adquirido. 3. E é nessa qualidade, atrelada à ausência de prazo fixado em lei, que o pedido de adjudicação compulsória, embora possua natureza constitutiva, não se encontra subordinado aos prazos prescricionais insertos no diploma substantivo civil [...]" (TJMT, ApCív n. 0000568- 56.2013.8.11.0041, Câmaras Isoladas Cíveis De Direito Público, Luiz Octavio Oliveira Saboia Ribeiro, Segunda Câmara de Direito Público e Coletivo, Julgado em 11/06/2024, Publicado no DJE 25/06/2024). Por conseguinte, o apelado logrou êxito em comprovar o preenchimento dos requisitos necessários à adjudicação compulsória, motivo pelo qual impõe-se a manutenção da sentença recorrida. DISPOSITIVO Ante todo o exposto, CONHEÇO PARCIALMENTE do recurso de apelação interposto por RIO NOVO ADMINISTRAÇÃO, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A e, na parte conhecida, NEGO-LHE PROVIMENTO. Em razão do desprovimento do recurso, majoro os honorários advocatícios fixados na sentença em favor dos patronos do apelado, de 10% (dez por cento) para 15% (quinze por cento) sobre o valor atualizado da causa, nos termos do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil. É como voto. Data da sessão: Cuiabá-MT, 09/04/2026