



Juízo de Direito - 16ª Vara Cível da Capital / Fazenda Estadual
Av. Presidente Roosevelt, 206, Fórum Desembargador Jairon Maia Fernandes,
Barro Duro - CEP 57045-900, Fone: 3218-3506, Maceió-AL - E-mail:
vcivel16@tjal.jus.br

Autos nº: 0755111-20.2025.8.02.0001

Ação: Procedimento Comum Cível

Autor: Município de Maceió

Réu: Blu Capital Investimentos e Empreendimentos Imobiliários Ltda e outro

DECISÃO

Trata-se de ação de procedimento comum cível, ajuizada pelo **MUNICÍPIO DE MACEIÓ**, em face do **ESTADO DE ALAGOAS** e da **BLU CAPITAL INVESTIMENTOS E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, em que pretende a anulação do Leilão Público SEPLAG nº 001/2025 e a reversão ao patrimônio municipal de imóvel.

Narra que, houve vício insanável de nulidade absoluta no ato de alienação do imóvel de Matrícula nº 9692, Ficha 01, Livro 02, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Maceió/AL, localizado na Avenida Dr. Antônio Gomes de Barros, bairro da Jatiúca. Isto porque, a despeito do certame realizado, o ente estatal jamais deteve a titularidade plena e livremente disponível do imóvel, posto que decorrente de doação modal em 1978 pelo Município de Maceió, condicionada ao cumprimento de encargo especificado de construção e manutenção de "Centros Sociais Urbanos".

Relata que, da anexa Certidão de Inteiro Teor da Matrícula n.º 9692, nº registro R-2-9692, a doação foi perfectibilizada com base na Lei Municipal n.º 2.470, de 20 de janeiro de 1978, que estabelece em seu art. 2º, *"Os terrenos se destinam à construção, pelo Estado de Alagoas, de Centros Sociais Urbanos, devendo ser devolvidos ao Município de Maceió se não forem empregados na finalidade prevista neste artigo"*, fls. 18/21, bem como, no ato da doação, *"a não utilização dos referidos terrenos para a supra citada finalidade e constante na dita lei, serão os mesmos*



Juízo de Direito - 16ª Vara Cível da Capital / Fazenda Estadual
Av. Presidente Roosevelt, 206, Fórum Desembargador Jairon Maia Fernandes,
Barro Duro - CEP 57045-900, Fone: 3218-3506, Maceió-AL - E-mail:
vcivel16@tjal.jus.br

devolvidos a doadora", fls. 22.

Continua afirmando que, após décadas da celebração do negócio jurídico, o Estado de Alagoas não cumpriu o encargo, promovendo a alienação do bem a particular para fins de exploração econômica, impedindo o Autor do uso de parte do imóvel onde está a funcionar um Centro de Atenção Psicossocial (CAPS) por meio de comodato, já desocupado, conforme o processo nº 11100.110123/2025.

Informa que, o Estado de Alagoas leiloou o bem (Leilão Público SEPLAG n.º 001/2025, regido pelo Edital nº E:01/2025/SEPLAG, Processo Administrativo n.º SEI:01700.000002294/2025), sob a justificativa de que o imóvel seria "ocioso ou antieconômico", tendo sido arrematado pela empresa corré, BLU CAPITAL INVESTIMENTOS E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, conforme o Termo de Adjudicação publicado no DOE de 14/08/2025, tendo sido o Município de Maceió notificado a desocupar as instalações onde funciona o CAPS, em razão da arrematação do imóvel em leilão através do Ofício nº E:1868/2025/SEPLAG, datado de 01/10/25.

Afirma que, a alegação de ociosidade do imóvel seria confissão de descumprimento da condição de manutenção da propriedade, além de não ser verdadeira, dado que o imóvel abriga o Centro de Atenção Psicossocial (CAPS II) Rostan Silvestre, que atende a milhares de cidadãos, o 2º Distrito Policial (Delegacia de Proteção ao Turista) e a sede da Patrulha Maria da Penha.

Assim, requer a concessão de tutela provisória em caráter de urgência, para que seja determinado: *"a.1) A imediata suspensão de todos os efeitos jurídicos e materiais do Leilão Público SEPLAG n.º 001/2025 e dos atos dele decorrentes, notadamente da Carta de Arrematação expedida em 02.09.2025 e, de forma especial, do ato de registro R-4-9692, protocolado sob o nº 668.682 e efetivado em 25/09/25 na matrícula do imóvel nº 9692, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Maceió/AL, que*



Juízo de Direito - 16ª Vara Cível da Capital / Fazenda Estadual
Av. Presidente Roosevelt, 206, Fórum Desembargador Jairon Maia Fernandes,
Barro Duro - CEP 57045-900, Fone: 3218-3506, Maceió-AL - E-mail:
vcivel16@tjal.jus.br

indevidamente transferiu a propriedade ao arrematante. Consequentemente, que seja determinado ao Estado de Alagoas e à empresa Blu Capital Investimentos e Empreendimentos Imobiliários LTDA. que se abstenham de praticar qualquer ato fundamentado na validade de referida arrematação e registro; b.2) A manutenção integral do status quo possessório do Município de Maceió sobre as áreas do imóvel que atualmente ocupa, em especial, às instalações onde funciona o Centro de Atenção Psicossocial (CAPS) Dr. Rostan Silvestre, assegurando-se a plena e ininterrupta continuidade dos serviços públicos de saúde e assistência social ali prestados. Para tanto, requer-se que seja expressamente determinado aos requeridos, Estado de Alagoas e Blu Capital Investimentos e Empreendimentos Imobiliários LTDA., que se abstenham de praticar qualquer ato de turbacão ou esbulho possessório, ou qualquer medida tendente a compelir a desocupação do bem, tornando sem efeito prático a notificação expedida pelo Estado de Alagoas por meio do Ofício nº E-1868/2025/SEPLAG, até o julgamento definitivo da presente demanda; b.3) Como medida de cautela e para evitar a criação de direitos a terceiros de boa-fé, que seja imposto à requerida Blu Capital Investimentos e Empreendimentos Imobiliários LTDA. uma obrigação de não fazer, consistente na proibição de alienar, onerar, ceder, dar em garantia, alugar, ou praticar qualquer outro ato de disposição ou oneração, a que título for, do imóvel de Matrícula n.º 9692, enquanto perdurar a discussão judicial sobre a sua titularidade; b.4) A expedição de mandado de averbação, com urgência, ao Oficial do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Maceió, Estado de Alagoas, para que proceda, à margem da Matrícula n.º 9692, a averbação da existência e do objeto da presente Ação Anulatória, a fim de conferir publicidade à controvérsia sobre o domínio do bem e garantir a oponibilidade da futura decisão de mérito a terceiros, nos termos do artigo 167, inciso I, item 21, da Lei nº 6.015/73 (Lei de Registros Públicos); b.5) A cominação de multa diária (astreintes) para o caso de



Juízo de Direito - 16ª Vara Cível da Capital / Fazenda Estadual
Av. Presidente Roosevelt, 206, Fórum Desembargador Jairon Maia Fernandes,
Barro Duro - CEP 57045-900, Fone: 3218-3506, Maceió-AL - E-mail:
vcivel16@tjal.jus.br

descumprimento de quaisquer das determinações liminares acima elencadas, a ser fixada por este Juízo em valor significativo e suficiente para desestimular a recalcitrância dos requeridos, sugerindo-se o montante não inferior a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) por dia de descumprimento, a ser revertida em favor do Fundo Municipal de Saúde, considerando o elevado valor econômico do imóvel e o inestimável prejuízo social advindo da interrupção dos serviços públicos", fls. 14/15.

Atribuiu à causa o valor de R\$ 15.650.000,00 (quinze milhões, seiscentos e cinquenta mil reais).

É o relatório.

Fundamento e decido.

Conforme dicção do art. 300, do Código de Processo Civil, é lícita a concessão da tutela de urgência quando preenchidos, cumulativamente, os requisitos dispostos no *caput* do referido artigo, de modo que, ausente um dos requisitos, faz-se incabível a concessão da tutela. Veja-se:

Art. 300. A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

§ 1º Para a concessão da tutela de urgência, o juiz pode, conforme o caso, exigir caução real ou fidejussória idônea para ressarcir os danos que a outra parte possa vir a sofrer, podendo a caução ser dispensada se a parte economicamente hipossuficiente não puder oferecê-la.

§ 2º A tutela de urgência pode ser concedida liminarmente ou após justificação prévia.

§ 3º A tutela de urgência de natureza antecipada não será concedida quando houver perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão.

Passo à análise da plausibilidade jurídica.

In casu, o Município de Maceió realizou doação do imóvel de Matrícula nº 9692, Ficha 01, Livro 02, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Maceió/AL,



Juízo de Direito - 16ª Vara Cível da Capital / Fazenda Estadual
Av. Presidente Roosevelt, 206, Fórum Desembargador Jairon Maia Fernandes,
Barro Duro - CEP 57045-900, Fone: 3218-3506, Maceió-AL - E-mail:
vcivel16@tjal.jus.br

localizado na Avenida Dr. Antônio Gomes de Barros, bairro da Jatiúca, estabelecendo como condição da doação o encargo de construção de Centro Sociais Urbanos por parte do Estado de Alagoas.

Nessa senda, é de se observar que o ato da doação se deu de modo condicionado ao cumprimento de encargo especificado no art. 2º, da Lei Municipal nº 2.470/1978, vejamos:

LEI MUNICIPAL N.º 2.470, DE 20 DE JANEIRO DE 1978

Art. 2º - Os terrenos se destinam à construção, pelo Estado de Alagoas, de Centros Sociais Urbanos, devendo ser devolvidos ao Município de Maceió se não forem empregados na finalidade prevista neste artigo.

O referido tipo de doação trata-se de **doação modal**, com sua previsão legal no Capítulo IV, do Código Civil, cujo trecho passo a reproduzir:

CAPÍTULO IV

Da Doação

Seção I

Disposições Gerais

(...)

Art. 540. A doação feita em contemplação do merecimento do donatário não perde o caráter de liberalidade, como não o perde a doação remuneratória, ou a gravada, no excedente ao valor dos serviços remunerados ou ao encargo imposto.

(...)

Art. 553. O donatário é obrigado a cumprir os encargos da doação, caso forem a benefício do doador, de terceiro, ou do interesse geral.

(...)



Juízo de Direito - 16ª Vara Cível da Capital / Fazenda Estadual
Av. Presidente Roosevelt, 206, Fórum Desembargador Jairon Maia Fernandes,
Barro Duro - CEP 57045-900, Fone: 3218-3506, Maceió-AL - E-mail:
vcivel16@tjal.jus.br

Seção II

Da Revogação da Doação

Art. 555. A doação pode ser revogada por ingratidão do donatário, ou por inexecução do encargo. (GRIFO NOSSO)

Além da expressa previsão legal de possibilidade de revogação da doação pela inexecução do encargo, conforme o supracitado art. 555, do CC, a Lei Municipal nº 2.470/1978 referenciou o imóvel em questão em seu art. 1º, b), estabelecendo o dever de devolução do imóvel à propriedade do Município de Maceió na hipótese do descumprimento do encargo em seu artigo 2º.

Outrossim, como destacado pela parte Autora, a Certidão de Inteiro Teor da Matrícula n.º 9692, nº registro R-2-9692 expressamente prevê que a doação ao Estado de Alagoas se dá nos termos da Lei Municipal nº 2.470/1978, conforme fls. 22, em que lê-se: "**CONDIÇÃO: a presente doação é em atendimento aos presentes statuidos na Lei nº 2470 de 20.1.78, cujos terrenos acima descritos e ora doado se destinam a construção pelo donatário do 'Centro Sociais Urbanos', ficando desde já estabelecido entre a doadora e donatário que a não utilização dos referidos terrenos para a supra citada finalidade e constante na dita lei, serão os mesmos devolvidos a doadora.**", (sic).

Assim, existem dois fundamentos centrais para a verificação da probabilidade do direito no presente caso: 1 – como já explicado, os termos da doação modal conferem o dever de devolução do imóvel para o Município de Maceió; 2 – por conta da cadeia de eventos, é de se considerar que a afirmação de que o imóvel seria "ocioso ou antieconômico" é uma forma de reconhecimento de descumprimento do encargo que é condição de sua propriedade, o que culmina na invalidade do Leilão Público SEPLAG n.º 001/2025 e seu resultado.

Presente a plausibilidade jurídica. O perigo na demora demonstra-se pela



Juízo de Direito - 16ª Vara Cível da Capital / Fazenda Estadual
Av. Presidente Roosevelt, 206, Fórum Desembargador Jairon Maia Fernandes,
Barro Duro - CEP 57045-900, Fone: 3218-3506, Maceió-AL - E-mail:
vcivel16@tjal.jus.br

possibilidade de prejuízo da população assistida pelo Centro de Atenção Psicossocial (CAPS) no bairro da Jatiúca e redondezas, cujos serviços prestados são de caráter essencial à saúde pública.

Ex positis, **defiro a tutela pleiteada**, no sentido de: 1 – suspender o Leilão Público SEPLAG nº 001/2025 e seus efeitos, consequentemente, suspendendo a transferência da propriedade do imóvel para a empresa Blu Capital Investimentos e Empreendimentos Imobiliários LTDA.; 2 – restabelecer a posse do imóvel ao Município de Maceió, sem interrupção do Centro de Atenção Psicossocial (CAPS) que ali funciona, suspendendo o Ofício nº E-1868/2025/SEPLAG e seus efeitos; 3 – determinar à empresa Blu Capital Investimento e Empreendimento Imobiliários LTDA, a proibição de alienar, onerar, ceder, dar em garantia, alugar, ou praticar qualquer outro ato de disposição ou oneração, a que título for, do imóvel discutido nos presentes autos; 4 – fixar multa diária, no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por dia, em caso de descumprimento, limitada a R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais).

Expeça-se mandado de averbação ao 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Maceió, para que registre a controvérsia sobre o domínio do imóvel de Matrícula nº 9692, Ficha 01, Livro 02, Maceió/AL, localizado na Avenida Dr. Antônio Gomes de Barros, bairro da Jatiúca, através da presente ação.

Cite-se o Estado de Alagoas para, querendo, contestar a presente demanda, no prazo legal, considerando que cabe à Procuradoria-Geral a representação judicial do Estado de Alagoas.

Cite-se a empresa BLU CAPITAL INVESTIMENTOS E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, no endereço indicado na inicial, para, no prazo de 15 (quinze) dias, ofertar contestação.

Apresentada(s) contestação(ões), intime-se a parte Autora para, querendo, apresentar réplica, no prazo de 15 (quinze) dias.



Juízo de Direito - 16ª Vara Cível da Capital / Fazenda Estadual
Av. Presidente Roosevelt, 206, Fórum Desembargador Jairon Maia Fernandes,
Barro Duro - CEP 57045-900, Fone: 3218-3506, Maceió-AL - E-mail:
vcivel16@tjal.jus.br

Após, conceda-se vista ao Ministério Público, para, querendo, ofertar seu parecer, no prazo legal.

Deixo de realizar a audiência de conciliação, tendo em vista a natureza da matéria, com fulcro no art. 334, § 4º, inciso II, do CPC.

Cumpridas as formalidades acima, voltem-me os autos conclusos para sentença.

Por fim, saliento que a presente decisão servirá também para fins de mandado de citação/intimação/notificação, bem como de ofício, para cumprimento das determinações aqui contidas.

Intime-se. **Cumpra-se com urgência** (art. 471, I, do Provimento CGJ/AL nº 13, de 24 de maio de 2023 c/c art. 1º do Provimento nº 36, de 13 de dezembro de 2023).

Maceió, 30 de outubro de 2025.

José Cavalcanti Manso Neto
Juiz de Direito