



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ

COMARCA DE GUARAPUAVA

1ª VARA CÍVEL DE GUARAPUAVA - PROJUDI

Avenida Manoel Ribas, 500 - 2º Andar - Santana - Guarapuava/PR - CEP: 85.070-180 - Fone: (42) 3308-7485 - E-mail:
guarapuava1varacivel@tjpr.jus.br

Autos nº. 0008176-14.2024.8.16.0031

Processo: 0008176-14.2024.8.16.0031

Classe Processual: Embargos de Terceiro Cível

Assunto Principal: Esbulho possessório

Valor da Causa: R\$250.000,00

Embargante(s): • FABRICIO DOS SANTOS

Embargado(s): • Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimento Terra dos Pinheiros do Paraná e
Noroeste Paulista – Sicredi Planalto das Águas PR/SP
• Eros Antonio Copanski

DECISÃO

1 – Trata-se de embargos de terceiro opostos por FABRICIO DOS SANTOS em face de COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO TERRA DOS PINHEIRAS DO PARANÁ E NOROESTE PAULISTA – SICREDI PLANALTO DAS ÁGUAS PR/SP e EROS ANTONIO KOPANSKI.

Narra a inicial que, em 21/12/2020, o embargante adquiriu de EROS ANTONIO KOPANSKI, a fração de 3.500 m², do imóvel com área maior de 13.100m², de matrícula nº 8.631, do 2º Registro de Imóveis desta Cidade e Comarca, pelo valor de R\$ 50.000,00, bem como que o pagamento foi realizado à vista e o contrato serviu de recibo. A parte embargante sustenta que quando da celebração do contrato o imóvel não possuía ônus gravado, constando apenas o registro da aquisição pelo embargado EROS ANTONIO KOPANSKI, em 24/09/2009. Relata que tomou posse logo após a aquisição e iniciou a construção de benfeitorias, ficou acordado que posteriormente seria realizada a escritura pública para o registro da propriedade. Consta que, resolvidas as questões atinentes às infrações ambientais, o embargante alugou os barracões construídos no imóvel em questão, conforme contrato de locação apresentado no evento 1.12. Ainda, o embargante alega que obteve conhecimento de que o imóvel, em sua área total de 13.100m², está sendo levado a leilão, designado para o dia 06/06/2024, pelo valor inicial de R\$ 3.079.998,47, pela embargada COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO TERRA DOS PINHEIRAS DO PARANÁ E NOROESTE PAULISTA – SICREDI PLANALTO DAS ÁGUAS PR/SP, em decorrência da consolidação da propriedade em favor da credora fiduciária. Salienta o embargante que possui a posse direta do imóvel há aproximadamente quatro anos sem oposição, além de que não foi notificado acerca da alienação fiduciária, a qual é posterior à aquisição. Liminarmente, requer a manutenção da posse do autor na área do imóvel de sua propriedade e a suspensão dos leilões designados para os dias 06/06/2024 e 17/06/2024. No mérito, requer que seja reconhecida a sua propriedade da área de 3.500 m², com a consequente anulação da alienação fiduciária realizada sobre a área total da matrícula nº 8.631, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarapuava/PR.

A decisão de evento 16.1 determinou a intimação da parte embargante para promover a emenda aos presentes embargos de terceiro, nos termos do art. 674 do Código de Processo Civil.

O embargante promoveu a emenda à inicial no evento 19.1. Em suma, aduziu que os presentes embargos são cabíveis em razão da constrição realizada extrajudicialmente decorrente de alienação fiduciária. Reiterou o pedido liminar de suspensão dos leilões. No mérito, requereu a anulação da alienação fiduciária. Subsidiariamente, requereu a expedição de ofício para constar no edital de leilão a existência da presente ação. Ainda, como pedido subsidiário, requereu o aditamento da demanda para “ação ordinária, com pedido liminar de manutenção da posse e cancelamento de leilão extrajudicial”.

É o relatório.



2 – Liminar.

No caso dos autos, em suma, a parte autora requer a suspensão dos leilões designados para os dias 06/06/2024 e 17/06/2024, bem como a manutenção da posse do autor na área de sua propriedade. Em síntese, o requerente aduz ser proprietário da fração de 3.500 m², do imóvel com área maior de 13.100m², de matrícula nº 8.631, do 2º Cartório de Registro de Imóveis desta Cidade e Comarca, cuja aquisição foi realizada em 21/12/2020, por meio do contrato de compra e venda acostado ao evento 20.1. Alega que a consolidação da propriedade efetuada pela credora fiduciária, COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO TERRA DOS PINHEIRAIS DO PARANÁ E NOROESTE PAULISTA – SICREDI PLANALTO DAS ÁGUAS PR/SP, afronta o seu direito de propriedade, eis que realizada após a celebração da compra e venda, bem como que a fração do imóvel foi adquirida pelo requerente livre de ônus.

Em se tratando de tutela provisória de urgência, incumbe ao Juízo analisar a pretensão provisória da parte, em sede de cognição vertical sumária dos fatos, devendo verificar a probabilidade do direito e a existência de fundado risco de dano, nos moldes do art. 300 do Código de Processo Civil.

Depreende-se dos autos que, em 21/12/2020, o requerente celebrou contrato de compra e venda com EROS ANTONIO KOPANSKI para aquisição da área de 3.500 m², do imóvel com área maior de 13.100 m², localizado no Bairro Alto Cascavel, matrícula nº 8.631, do 2º Cartório de Registro de Imóveis desta Cidade e Comarca (evento 20.1). Todavia, não foi confeccionada escritura pública de compra e venda, com o respectivo registro de transferência da propriedade no cartório de registro de imóveis.

Em sede de cognição sumária dos fatos, entendo que, no caso *sub judice*, estão presentes os requisitos necessários à antecipação dos efeitos da tutela de urgência.

Conquanto a análise dos fatos descritos na exordial demande dilação probatória, a fim de verificar a propriedade/posse de fração do imóvel dado em garantia de alienação fiduciária pelo embargado EROS ANTONIO KOPANSKI, o contrato apresentado no evento 20.1 e o auto de infração ambiental de evento 1.7 demonstram a existência de indícios do exercício da posse pelo requerente. Assim, apresentados elementos suficientes para a formação de um juízo prévio de probabilidade do direito.

Por sua vez, o perigo de dano é evidente, diante do risco de alienação extrajudicial da fração do imóvel, em tese, negociado pelo requerente, revelando-se prudente a suspensão dos atos de expropriação do bem até a instrução processual.

Além disso, há risco de prejuízos a terceiros, caso efetivada a arrematação e, ao final, seja procedente o pedido formulado pelo autor.

Ainda, ressalte-se que não há perigo de irreversibilidade dos efeitos da presente decisão, em atenção ao disposto no artigo 300, § 3º, do CPC, tendo em vista que em caso de improcedência da demanda a credora fiduciária poderá prosseguir com a alienação do bem.

Nesse sentido:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO REVISIONAL. DECISÃO QUE DEFERIU A ANTECIPAÇÃO DOS EFEITOS DA TUTELA PARA DETERMINAR A SUSPENSÃO DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL DO IMÓVEL. PRETENSÃO DE REVOGAÇÃO DA TUTELA ANTECIPADA. NÃO ACOLHIMENTO. PERIGO DE LESÃO GRAVE OU DE DIFÍCIL REPARAÇÃO QUE SE REVELA PRESENTE CASO A SUSPENSIVIDADE SEJA RETIRADA. POSSIBILIDADE, ADEMAIS, DE REVOGAÇÃO DOS EFEITOS DA MEDIDA LIMINAR A QUALQUER MOMENTO, COM A REGULAR RETOMADA DOS ATOS DE ALIENAÇÃO DO BEM. DECISÃO MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. (TJPR - 3ª Câmara Cível - 0033946-73.2022.8.16.0000 - Curitiba - Rel.: SUBSTITUTO RICARDO AUGUSTO REIS DE MACEDO - J. 05.12.2023)



Por fim, diante da necessidade de vedação das medidas expropriatórias até o deslinde final do processo, revela-se pertinente a manutenção do autor na posse do imóvel, sobretudo a fim de evitar danos e assegurar o resultado útil do processo.

Pelas razões expostas, defiro o pedido liminar e determino a suspensão do leilão do imóvel de matrícula nº 8.631, do 2º Registro de Imóveis desta Comarca, assim como determino a manutenção do autor na posse do imóvel até o julgamento do mérito da presente demanda.

2.1 – Expeça-se ofício à COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO TERRA DOS PINHEIRAIS DO PARANÁ E NOROESTE PAULISTA – SICREDI PLANALTO DAS ÁGUAS PR/SP, e comunique-se por telefone, diante da proximidade do ato, para retirar da pauta de leilões o imóvel de matrícula nº 8.631, do 2º Registro de Imóveis desta Comarca

2.2 – Ainda, comunique-se, com urgência, o Leiloeiro acerca da presente decisão.

3 – De mais a mais, o embargante carece de interesse de agir para fins de oposição de embargos de terceiro, por inadequação da via eleita.

Nos termos do art. 674 do Código de Processo Civil, a ação de embargos de terceiro visa desfazer ou inibir uma constrição judicial indevida por ter atingido bens ou direitos de quem não é parte no processo em que o ato foi realizado.

No caso dos autos, o embargante está vindicando a posse e propriedade da área e 3.500 m², do imóvel com área maior de 13.100m², matrícula nº 8.631, do 2º Registro de Imóveis desta Cidade e Comarca. Ainda, por consequência, requer a anulação da alienação fiduciária. Veja-se os pedidos dos embargos de terceiro, cuja emenda foi promovida no evento 19.1:

“Requer, ainda, que a presente ação seja julgada PROCEDENTE, a fim de que seja mantida a posse da parte do imóvel em discussão em favor do Requerente, com a confirmação da decisão que suspendeu e determinou o cancelamento do leilão, tendo em vista os vícios apontados, inclusive seja anulada a alienação fiduciária sobre a posse do autor no referido imóvel.”

Portanto, extrai-se do conjunto postulatório que o embargante busca discutir a alienação fiduciária e respectivo leilão, e não uma constrição judicial feita em outro processo, de modo que a insurgência não há que ser processada via embargos de terceiros.

Nesse sentido, já se posicionou o E. Tribunal de Justiça do Estado do Paraná:

APELAÇÃO CÍVEL – EMBARGOS DE TERCEIRO – AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE – CONTRATO DE COMPRA E VENDA E CESSÃO DE DIREITOS POSSESSÓRIOS DE IMÓVEL URBANO – SENTENÇA QUE JULGOU EXTINTOS OS EMBARGOS DE TERCEIRO EM RAZÃO DA AUSÊNCIA DE INTERESSE PROCESSUAL E DA ILEGITIMIDADE ATIVA – ALEGAÇÃO DE CABIMENTO DOS EMBARGOS DE TERCEIRO – EMBARGANTE QUE AFIRMA QUE A POSSE E A PROPRIEDADE PERTENCEM AO VENDEDOR POR MAIS DE CINQUENTA ANOS – CONTEXTO EM QUE O EMBARGANTE ADQUIRIU, EM 09/2016, MEDIANTE CONTRATO DE COMPRA E VENDA E CESSÃO DE DIREITOS POSSESSÓRIOS, ÁREA DE 1.400,00 M² (DE UM TOTAL DE 2.800,00M²) DO IMÓVEL OBJETO DE LITÍGIO – TERCEIRO ALIENANTE, REQUERIDO NA AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE EM APENSO, QUE FOI CITADO EM 07/2015 – APELANTE QUE BUSCA DISCUTIR O DIREITO MATERIAL CONTROVERTIDO NOS AUTOS DE AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE E PLEITEIA A EXTINÇÃO DA AÇÃO POSSESSÓRIA – PEDIDO E CAUSA DE PEDIR QUE DEMONSTRA QUE O EMBARGANTE BUSCA DISCUTIR O DIREITO MATERIAL CONTROVERTIDO NA AÇÃO EM APENSO E NÃO APENAS A NECESSIDADE DE DESCONSTITUIÇÃO DE ATO CONSTRITIVO JUDICIAL – SITUAÇÃO QUE EXIGE A ANÁLISE DO DIREITO MATERIAL DISCUTIDO NOS AUTOS DE AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE



POSSE – DESCABIMENTO DOS EMBARGOS DE TERCEIRO – APELANTE QUE É ADQUIRENTE DE COISA LITIGIOSA – PARTE QUE NÃO PODE SER CONSIDERADO TERCEIRO – ILEGITIMIDADE ATIVA CONFIGURADA – SENTENÇA MANTIDA – FIXAÇÃO DE HONORÁRIOS RECURSAIS – RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. (TJPR - 17ª Câmara Cível - 0025311-47.2021.8.16.0030 - Foz do Iguaçu - Rel.: DESEMBARGADOR FRANCISCO CARDOZO OLIVEIRA - J. 18.03.2024)

Superadas tais premissas, diante do aditamento promovido no evento 19.1, no qual, como pedido subsidiário, a parte requerente postulou pelo recebimento da emenda como “ação ordinária com pedido liminar de manutenção de posse e cancelamento de leilão extrajudicial”, determino o prosseguimento do feito, que deve seguir pelo procedimento comum.

3.1 – Atendidos os requisitos previstos nos artigos 319 e 320 do CPC e se fazendo presentes os pressupostos processuais e as condições da ação, **recebo a inicial.**

3.2 – Retifique-se a classe processual.

3.3 – Nos termos do artigo 334 do CPC, designe-se audiência de conciliação a ser realizada pelo sistema CEJUSC, observada a antecedência mínima de 30 (trinta) dias, devendo a parte ré ser citada com pelo menos 20 (vinte) dias de antecedência da data designada para a audiência.

4 – Cite-se e intime-se a parte ré para que compareça em audiência de conciliação, bem como apresente contestação, no prazo de 15 dias úteis, contados a partir da realização da audiência conciliatória.

4.1. A citação deverá ser acompanhada de senha para acesso ao processo digital, que contém a íntegra da petição inicial e dos documentos.

5 – Nos termos do art. 335, inciso I, do CPC, o prazo para apresentar contestação inicia na data da realização da audiência de conciliação, quando qualquer parte não comparecer ou, comparecendo, não houver autocomposição.

A ausência de contestação implicará revelia e presunção de veracidade da matéria fática apresentada na petição inicial.

6 – Decorrido o prazo para contestação, intime(m)-se o(s) autor(es) para que no prazo de 15 (quinze) dias úteis apresente(m) manifestação (oportunidade em que: I – havendo revelia, deverá informar se quer produzir outras provas ou se deseja o julgamento antecipado; II – havendo contestação, deverá se manifestar em réplica, inclusive com contrariedade e apresentação de provas relacionadas a eventuais questões incidentais; III – em sendo formulada reconvenção com a contestação ou no seu prazo, deverá a parte autora apresentar resposta à reconvenção).

7 – Intimações e diligências necessárias.

Guarapuava/PR, datado e assinado digitalmente.

Heloísa Mesquita Favaro Barros

Juíza de Direito

