PROJUDI - Processo: 0000080-06.2022.8.16.0055 - Ref. mov. 155.1 - Assinado digitalmente por Arnaldo Cia
05/05/2025: JUNTADA DE DECISÃO DE OUTROS AUTOS. Arq: Decisão

PROJUDI - Processo: 0000897-65.2025.8.16.0055 - Ref. mov. 10.1 - Assinado digitalmente por Parana Tribunal de Justica:77821841000194 (Andrei a Marques Tarachuk)
30/04/2025: CONCEDIDA A ANTECIPAÇÃO DE TUTELA. Arq: Decisão

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJZ8J ATGJQ Q7886 98TTA

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTSY ACTDR 279QB RL5J3

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE CAMBARÁ
VARA DA FAZENDA PÚBLICA DE CAMBARÁ - PROJUDI
Rua Joaquim Rodrigues Ferreira, 1260 - OS TELEFONES ABAIXO SÃO FIXOS E WHATSAPP - Morada do Sol - Cambará/PR - CEP: 86.390-000 - Fone: (43) 3572-8143 - Celular: (43) 3572-8132 - E-mail: cartoriocivelcambara@hotmail.com

Autos nº. 0000897-65.2025.8.16.0055

Processo: 0000897-65.2025.8.16.0055
Classe Processual: Embargos de Terceiro Cível
Assunto Principal: IPTU/ Imposto Predial e Territorial Urbano
Valor da Causa: R$55.040,21
Embargante(s): • ELIANE CRISTINA QUALIA
Embargado(s): • Município de Cambará/PR

DECISÃO

Trata-se de pedido de tutela provisória de urgência formulado por **ELIANE CRISTINA QUALIA BILAR** em face do **MUNICÍPIO DE CAMBARÁ**, visando o cancelamento do leilão designado para o dia 13/05/2025, relativamente ao Lote nº 10 da Quadra "Q", do Loteamento Nova Cambará, objeto de constrição judicial no processo executivo nº 0000080-06.2022.8.16.0055.

Alega a parte Embargante, em síntese, ser terceira de boa-fé, adquirente do imóvel em questão mediante escritura pública lavrada em 14/06/2021, ou seja, anteriormente à propositura da execução fiscal, que teve seu ajuizamento em 17/01/2022. Sustenta, ainda, que desde a aquisição vem exercendo posse mansa e pacífica sobre o bem, arcando integralmente com os tributos incidentes, sem jamais ter constado na relação de devedores da Fazenda Pública Municipal relativamente ao referido lote.

Por fim, junta documentos do cadastro imobiliário constante em seu nome (mov. 1.9) e certidão de débitos municipais, datada de 30/04/2025, também em seu nome (mov. 1.12), como prova de que o Município tinha conhecimento de sua titularidade sobre o bem.

É o relatório do essencial.

Os autos vieram conclusos. Decido.

1. Do recebimento.

Estando a petição inicial em ordem, concedo a gratuidade de justiça pleiteada pela Embargante, conforme documentação anexa (movs. 1.5/1.6), **e determino seu recebimento**, com o prosseguimento do feito.

2. Da medida liminar.

Nos termos do artigo 300 do Código de Processo Civil, a tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem (I) a probabilidade do direito e (II) o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo.

No caso em tela, vislumbro estarem presentes os requisitos legais para o deferimento da medida. Explico.

Inicialmente, é mister transcrever o teor da Súmula 84 do Colendo STJ, que dispõe que "É admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido do registro".

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJZ8J ATGJQ Q7886 98TTA

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTSY ACTDR 279QB RL5J3

À vista disso, no caso em apreço, verifica-se que, em análise perfunctória própria da fase de cognição sumária, existe a presença da **probabilidade do direito**, considerando que, de fato, a Embargante adquiriu o imóvel em questão mediante escritura pública lavrada em 14/06/2021, ou seja, anteriormente à propositura da execução fiscal, que teve seu ajuizamento em 17/01/2022, **tornando inegável a anterioridade da aquisição**, elemento que afasta, ao menos neste momento processual, alegação de fraude à execução.

Ainda, a Embargante juntou provas razoáveis de que, desde a aquisição, vem exercendo posse mansa e pacífica sobre o bem, arcando integralmente com os tributos incidentes (movs. 1.10 e 1.11), **bem como que o Município tinha pleno conhecimento da titularidade da Embargante, conforme demonstrado pelos registros municipais e lançamentos tributários todos feitos em seu nome (mov. 1.9 e 1.12)**, datados de 29/04/2025 e 30/04/2025 respectivamente.

Ainda que o registro no Cartório de Registro de Imóveis somente tenha se operado em 20/03/2025, a jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça, por meio da **Súmula 84**, **reconhece que "é admissível a oposição de embargos de terceiro fundados na posse advinda do compromisso de compra e venda, ainda que desprovido de registro."** Dessa forma, mesmo que ainda não estivesse averbada a aquisição no fólio real por ocasião da constrição, tal circunstância não impede a oposição da Embargante, sobretudo diante da boa-fé evidenciada e da ciência inequívoca da Administração quanto à titularidade do bem, inclusive cobrando-lhe valores do IPTU referente ao imóvel. Nesse sentido:

> *TRIBUTÁRIO. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIALO. EMBARGOS DE TERCEIRO. EXECUÇÃO FISCAL. ALIENAÇÃO DO IMÓVEL ANTES DA ENTRADA EM VIGOR DA LC 118/2005.* ***ESCRITURA DE COMPRA E VENDA REALIZADA ANTES DA CITAÇÃO DO EXECUTADO. FRAUDE. NÃO OCORRÊNCIA. REGISTRO NO CARTÓRIO DE IMÓVEIS. IRRELEVÂNCIA****. SÚMULA 84/STJ. [...] 3. A jurisprudência desta Corte entende que a promessa de compra e venda, ainda que não registrada, constitui meio hábil a impedir a constrição do bem imóvel em execução fiscal e impede a configuração de fraude à execução. Aplica-se o disposto na Súmula 84/STJ, in verbis: "É admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido do registro." 4. Agravo interno não provido. (AgInt no REsp 1934103/RJ, Rel. Ministro BENEDITO GONÇALVES, PRIMEIRA TURMA, julgado em 21/06/2021, DJe 23/06/2021). (grifo nosso).*

> *REEXAME NECESSÁRIO. EMBARGOS DE TERCEIRO. EXECUÇÃO FISCAL.* ***CONSTRIÇÃO JUDICIAL DE IMÓVEL PERTENCENTE A TERCEIRO DE BOA FÉ. ELEMENTOS PROBATÓRIOS NOS AUTOS QUE APONTAM QUE A VENDA DO IMÓVEL OCORREU ANTES DA INSCRIÇÃO EM DÍVIDA ATIVA DOS DÉBITOS FISCAIS. ANULAÇÃO DOS ATOS DE CONSTRIÇÃO QUE SE IMPÕE.*** *MANUTENÇÃO DA SENTENÇA, COM RETIFICAÇÃO, SOMENTE, DE ERRO MATERIAL. (TJPR - 2ª C . Cível - 0033381-24.2019.8.16 .0030 - Foz do Iguaçu - Rel.: Desembargador Eugênio Achille Grandinetti - J. 30.11 .2020). (grifo nosso).*

> *"REMESSA NECESSÁRIA. EMBARGOS DE TERCEIRO. PENHORA SOBRE IMÓVEL ALIENADO POR MEIO DE PROCURAÇÃO EM MOMENTO ANTERIOR À PROPOSITURA DA EXECUÇÃO FISCAL.* ***AUSÊNCIA DE REGISTRO DA TRANSFERÊNCIA DO BEM NO REGISTRO DE IMÓVEIS. POSSE COMPROVADA. ENTENDIMENTO SUMULAR Nº 84 DO STJ. PRECEDENTES.*** *ÔNUS SUCUMBENCIAL QUE DEVERÁ SER SUPORTADO PELA EMBARGANTE QUE DEU CAUSA À CONSTRIÇÃO INDEVIDA. SENTENÇA MANTIDA EM SEDE DE REMESSA NECESSÁRIA. Súmula 84 do STJ, "é admissível a oposição de embargos de terceiros fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e*

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJZ8J ATGJQ Q7886 98TTA

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTSY ACTDR 279QB RL5J3

venda de imóvel, ainda que desprovido do registro". (TJPR - 3ª Câmara Cível - 0021550-76.2019.8.16.0030 - Foz do Iguaçu - Rel.: DESEMBARGADORA LIDIA MATIKO MAEJIMA - J. 04.08.2020). (grifo nosso).

APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS DE TERCEIRO. PENHORA DE IMÓVEL EM EXECUÇÃO FISCAL. ***CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA NÃO REGISTRADO. IRRELEVÂNCIA. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DE FRAUDE OU SIMULAÇÃO NA VENDA DO IMÓVEL PELO DEVEDOR AO EMBARGANTE. BOA-FÉ DO ADQUIRENTE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 84, STJ.*** *SUCUMBÊNCIA DO EMBARGANTE. PRINCÍPIO DA CAUSALIDADE. SÚMULA 303, STJ. SENTENÇA MANTIDA. Recursos 1 e 2 não providos. (TJPR - 1ª C.Cível - AC - 1084453-2 - Região Metropolitana de Londrina - Foro Central de Londrina - Rel.: DESEMBARGADOR RUY CUNHA SOBRINHO - Unânime - J. 29.10.2013). (grifo nosso).*

Assim sendo, com fulcro na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça e deste Tribunal de Justiça do Paraná, é possível concluir que embora a Embargante não tenha promovido o registro do contrato de compra e venda na matrícula do imóvel, fato é que adquiriu o imóvel anteriormente ao ajuizamento da execução fiscal e exerce a posse do bem imóvel, adquirindo-o de boa-fé.

Quanto ao perigo de dano, este também se encontra demonstrado, tendo em vista a iminência da data designada para a realização do leilão judicial, o qual poderá resultar na alienação do imóvel de titularidade da Embargante a terceiro alheio à relação jurídica em discussão. **O dano, portanto, é de difícil reversão, eis que eventual desconstituição posterior da arrematação implicaria não apenas em um litígio adicional com terceiros de boa-fé**, como também colocaria em risco a efetividade da tutela jurisdicional, ao passo que, caso

Importa registrar que, caso o pedido não seja apreciado antes da data do leilão, poderá tornar-se inócua toda a discussão instaurada nos presentes embargos, **comprometendo o resultado útil do processo e privando a Embargante do exercício do domínio sobre bem que constitui, ao que tudo indica, seu único imóvel residencial.**

Ressalte-se, contudo, que a presente medida **possui natureza precária e está sujeita à reversão**, caso, no curso da instrução processual, sobrevenham provas capazes de infirmar os fundamentos que ora justificam sua concessão, em respeito ao princípio da segurança jurídica e da verdade real.

Diante do exposto, DEFIRO A TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA, para determinar o cancelamento do leilão designado para o dia 13/05/2025, relativamente ao Lote nº 10 da Quadra "Q", do Loteamento Nova Cambará.

Oficie-se, com urgência, ao Juízo da Execução Fiscal (autos nº 0000080-06.2022.8.16.0055), a fim de que adote as providências necessárias à efetivação desta decisão, **inclusive com expedição de comunicação ao leiloeiro oficial**, determinando a exclusão imediata do bem do leilão.

3. Do prosseguimento do feito.

Ante a indisponibilidade do interesse público, incabível a designação de audiência conciliatória.

Cite-se a Embargada, para apresentação de contestação, no prazo legal, a contar da data da citação.

Apresentada resposta, intime-se a Embargante para se manifestar, no prazo de 15 (quinze) dias.

Após, vista ao Ministério Público, nos casos previstos em lei, pelo prazo de 10 (dez) dias.

Em seguida, intimem-se as partes para que, no prazo comum de 05 (cinco) dias, a) indiquem os pontos controvertidos que pretendem ver fixados na fase saneadora; e b) especifiquem as provas que pretendem produzir, de forma fundamentada, sob pena de preclusão.

Diligências necessárias.

Cambará, 30 de abril de 2025.

Andreia Marques Tarachuk

Juíza de Direito

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJZ8J ATGJQ Q7886 98TTA

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTSY ACTDR 279QB RL5J3