



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ

COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE LONDRINA - FORO CENTRAL DE LONDRINA

5º JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DE LONDRINA - PROJUDI

Avenida Duque de Caxias, 689 - 2º andar - <https://bit.ly/formulario5jec> - Londrina/PR - CEP: 86.015-902 - Fone: (43) 3572-3522 -

E-mail: 5juizadolondrina@tjpr.jus.br

Autos nº. 0028832-09.2025.8.16.0014

Processo: 0028832-09.2025.8.16.0014

Classe Processual: Embargos de Terceiro Cível

Assunto Principal: Embargos de Terceiro

Valor da Causa: R\$40.000,00

Embargante(s): • VALERIA PONTES GARCIA DIAS (CPF/CNPJ: 054.944.879-97)

Rua Florianópolis, 755 - Centro - PRADO FERREIRA/PR - CEP: 86.618-000 - E-

mail: advocaciamanduca@hotmail.com - Telefone(s): (43) 3272-2150

Embargado(s): • FABIO BARROZO PULLIN DE ARAUJO (RG: 94097568 SSP/PR e CPF/CNPJ: 053.338.329-35)

Rua Arthur Jaceguai, 411 - Jardim Presidente - LONDRINA/PR - CEP: 86.061-250

Vistos,

1. Recebo os presentes embargos de terceiro para discussão, pois tempestivos, uma vez que não incideMelh ao caso nenhuma das situações de decadência previstas no art. 675 do Código de Processo Civil.

2. Outrossim, presentes os requisitos do artigo 677, "caput", do Código de Processo Civil, recebo os embargos de terceiro para discussão.

3. Nos termos do art. 678 do Código de Processo Civil, "*a decisão que reconhecer suficientemente provado o domínio ou a posse determinará a suspensão das medidas constritivas sobre os bens litigiosos objeto dos embargos, bem como a manutenção ou a reintegração provisória da posse, se o embargante a houver requerido*".

Sustenta a parte embargante que adquiriu o imóvel de matrícula nº 11.320 mediante contrato de compromisso de compra e venda de bem imóvel a prazo com o executado Osanias Benedito em 28/05/2018, oportunidade em que requereu sua inclusão como compromissário perante o registro imobiliário e efetuou a construção de uma casa no imóvel. Aduz que nos anos de 2019 e 2020, antes do término da construção, efetuou a ligação dos serviços de água, luz e esgoto.

Sustenta, ainda, que quando da compra e venda foi verificada a matrícula do imóvel e não constava nenhum registro de eventual penhora ou constrição sobre o bem, razão pela qual requer a suspensão do leilão, penhora e todos os atos constritivos que possam afetar sua posse e propriedade.

Pois bem.

Os embargos de terceiro devem ser instruídos com elementos indicativos de ser o embargante o titular da posse, do domínio ou de direito sobre o bem cuja constrição é questionada. Assim, em regra, os embargos de terceiro se prestam a resguardar os direitos de proprietário ou possuidor que injustamente se veja na iminência de ser despojado de seus bens em virtude de ordem judicial emanada em processo no qual não tenha sido parte.

No presente caso, como se infere dos autos, a penhora sobre o imóvel objeto da lide foi determinada em 12/07/2017, conforme certidão e termo de penhora de seq. 59.1 dos autos principais, enquanto o imóvel foi alienado a embargante em 28/05/2018 (seq. 1.5).



E, da análise da matrícula do imóvel (seq. 1.9), verifica-se que ao tempo em que a embargante adquiriu o imóvel, não pendia nenhuma restrição averbada na matrícula do bem. Frisa-se, o primeiro registro de indisponibilidade averbado na matrícula do imóvel foi ocorrer em 07/06/2018, momento em que o bem já havia sido adquirido pela embargante e decorre de autos de execução fiscal.

Portanto, considerando que inexistia qualquer registro de indisponibilidade sobre o bem quando de sua aquisição pela embargante, conclui-se que a embargante não poderia ter conhecimento da execução, razão pela qual razão lhe assiste.

Nesse sentido:

APELAÇÃO CÍVEL - EMBARGOS DE TERCEIRO - COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - AUSÊNCIA DE RESTRIÇÃO AVERBADA NA MATRÍCULA DO BEM - TERCEIRO DE BOA-FÉ. INSUBSISTÊNCIA DA PENHORA. DECLARAÇÃO. NECESSIDADE . RECURSO NÃO PROVIDO. SENTENÇA MANTIDA. - Se ao tempo em que a parte executada alienou seu imóvel para o terceiro embargante não havia nenhuma restrição averbada na matrícula do imóvel e se a exequente não logrou demonstrar má-fé do terceiro adquirente, deve ser mantida a sentença que determinou o cancelamento da penhora - Recurso não provido. (TJ-MG - Apelação Cível: 50030018120198130040, Relator.: Des .(a) Rui de Almeida Magalhães, Data de Julgamento: 28/08/2024, Câmaras Cíveis / 11ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 29/08/2024)

Ademais, ressalto que muito embora o contrato de compra e venda não esteja averbado na matrícula do imóvel, o titular de promessa de compra e venda, irrevogável e quitada, estando na posse do imóvel, pode-se opor à penhora deste mediante embargos de terceiro, em execução intentada contra o promitente vendedor, ainda que a promessa não esteja inscrita, nos termos da Súmula nº 84 do Superior Tribunal de Justiça[1].

Por essa razão, entendo por razoável a suspensão do curso da ação de execução, mormente pelo fato de que o embargante, não é parte naquela lide, sendo os embargos de terceiro o meio apto a se apurar os fatos. Consequentemente, a fim de evitar a realização de atos processuais desnecessários, impõe-se a suspensão do leilão designado nos autos principais.

Logo, considerando que a finalidade dos embargos de terceiro é a de defesa da posse ou direito incompatível com o ato construtivo e existindo prova sumária desta, conforme documentos apresentados junto à inicial, bem como comprovada a condição de terceiro da embargante, deve ser deferida a liminar pleiteada, de modo a se possibilitar a dilação probatória e evitar eventual incorreção no provimento jurisdicional nos autos de cumprimento de sentença.

Destarte, servindo os embargos de terceiro como meio de preservação do direito do terceiro de boa-fé, imperiosa a oportunidade da comprovação dos fatos alegados, o que somente é possível mediante a suspensão da demanda.

Desta forma, estando devidamente presentes os pressupostos legais, bem como configurada a propriedade do embargante, **defiro a liminar e determino a suspensão das medidas constritivas sobre o imóvel de matrícula nº 11.320 do C.R.I. de Porecatu/PR, bem como a suspensão/cancelamento da hasta pública designada nos autos principais. Comunique-se imediatamente o leiloeiro para os devidos fins.**

4. Cite-se a parte embargada, através do advogado constituído no processo principal (art. 677, § 3º do CPC), para, querendo, no prazo de 15 dias (art. 679 CPC), apresente sua contestação, sob pena de aplicação dos efeitos da revelia (344 do CPC), aplicáveis subsidiariamente a esta espécie de demanda.

A citação será feita na pessoa do advogado do embargado, salvo se o embargado não tiver procurador constituído nos autos da ação principal, caso em que a citação será pessoal.



5. Decorrido o prazo para apresentação de contestação, manifeste-se a parte autora, no prazo de 15 (quinze) dias.

6. Sobrevindo novo documento, manifeste-se a parte ré, no prazo de 15 (quinze) dias.

7. Intimem-se.

8. Diligências necessárias.

Londrina/PR, datado e assinado automaticamente.

[1] 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.

