



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE MARINGÁ - FORO
REGIONAL DE MANDAGUARI
VARA CÍVEL DE MANDAGUARI - PROJUDI
Av. Amazonas, 280 - Centro - Mandaguari/PR - CEP: 86.975-000 -
Celular: (44) 9835-2931 - E-mail: varacivelmandaguari@gmail.com

Autos nº. 0000554-43.2021.8.16.0109

Processo: 0000554-43.2021.8.16.0109
Classe Processual: Execução de Título Extrajudicial
Assunto Principal: Nota Promissória
Valor da Causa: R\$18.799,25
Exequente(s): • COCARI - COOPERATIVA AGROPECUÁRIA E INDUSTRIAL
Executado(s): • Jandre Marcos de Souza

DECISÃO

1. Trata-se de execução de título extrajudicial.

No curso do feito, houve designação de leilão de imóvel constrito.

No mov. 364, CLAUDEMIR AMBRÓZIO DE ABREU, terceiro interessado, apresentou exceção de pré-executividade, alegando ser o atual proprietário do bem imóvel levado à hasta pública. Requereu, assim, a suspensão das medidas executivas em relação ao referido bem. Juntou documentos.

Vieram os autos conclusos.

Decido.

2. A matrícula do imóvel, à época, indicava como proprietários:



**Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis**
LIVRO Nº 02 - REGISTRO GERAL
REGISTRO DE IMÓVEIS
GRANDES RIOS **PARANÁ**
OFICIAL
Visualização de Matrícula

MATRÍCULA-8.375.-
Protocolo n. 28.017 em 06/08/2020
06 de agosto de 2020.

FICHA Nº.01 (UM).-

IMÓVEL: Lote de terras rural n. 255-A/01, da Subdivisão do Lote n. 255/A, com a área de 7,4294 hectares, iguais a 3,07 alqueires paulistas, equivalentes a 74.294,00 metros quadrados, situado na Gleba Ribeirão Bonito, 6ª Secção, no Município de Rosário do Ivaí, Comarca de Grandes Rios, Estado do Paraná, compreendidos dentro dos seguintes limites e confrontações: "A Poligonal tem início no ponto 00=PP; demarcado na margem esquerda do Córrego dos Pêssegos, nas Coordenadas Geográficas(E:474449,3813/E:7316091,812), deste confronta com o Lote nº. 256 do Sr. José Farinha, no rumo, SE57°17'39"NW com 397,56m. até o ponto nº. 01, demarcado no bordo da Estrada para Rosário do Ivaí; deste segue à referida Estrada sentido Rosário do Ivaí, e mediu-se pelo levantamento desta o rumo, SW37°43'08"NE com 84,16m. até o ponto nº. 02; deste confronta com o Lote nº. 255(B), da Sra. Ana Maria de Souza, nos rumos, SE35°12'06"NW com 6,28m. até o ponto nº. 03 e SE58°10'32"NW com 385,52m. até o ponto nº. 04; deste confronta com o Lote nº. 260 e 261 da Família Farinha, por reta de rumo, SW29°04'40"NE com 7,12m. até o ponto nº. 05; deste confronta com o Lote nº. 254 da Família Farinha, por reta de rumo, NW65°06'08"SE com 397,95m. até o ponto nº. 06, demarcado no Bordo da Estrada para Rosário do Ivaí; deste confronta com o Lote nº. 255'A-2" do Sr. Jandre Marcos de Souza, por retas de rumos, NE35°00'18"SW com 19,98m. até o ponto nº. 07 e NW62°44'16"SE com 480,76m. até o ponto nº. 08, demarcado na margem esquerda do Córrego dos Pêssegos; deste segue à Montante do referido Córrego e mediu-se pelo levantamento deste os rumos, NE46°01'39"SW com 45,07m; NE75°33'11"SW com 90,25m. e NE50°30'54"SW com 60,21m., até o ponto 00=PP; onde teve início esta Poligonal", conforme Mapa e Memorial descritivo assinado pela profissional técnica responsável, Mariana do Vale Navarro, CREA/PR n. 150233-D. CCIR n. 999.920.325.805-4, área total 14,5 hectares, exercício 2019 quitado, e ITR Número do Imóvel na Receita Federal: 8.671.860-6, área total 14,5 hectares, exercício 2015 a 2019 quitados.

PROPRIETÁRIOS - **JANDRE MARCOS DE SOUZA**, brasileiro, motorista, portador da CI/RG n. 8.297.788-0-SSP/PR, inscrito no CPF/MF n. 035.040.099-77 casado pela comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515, de 1977 com **CINTIA FERREIRA DA SILVA SOUZA**, brasileira, professora, portadora da CI/RG n. 7.931.964-3-SSP/PR, inscrita no CPF/MF n. 008.035.239-12, residentes e domiciliados a Rua Londrina, 155, em Rosário do Ivaí-PR.

TÍTULO ANTERIOR.- Matrícula n. 7388, Livro n. 02/Registro Geral, dessa Serventia. Dou

(Segue no Verso) •

Diante do apontamento de que se tratava de bem do devedor/executado, foi deferida a penhora do imóvel, com a lavratura do respectivo termo em 30.11.2023 (mov. 203).

Não obstante, a escritura pública de compra e venda apresentada no mov. 364.5 indica, em princípio, que a aquisição do bem pelo terceiro teria ocorrido em data (17.08.2020) inclusive anterior ao ajuizamento da execução (12.02.2021), nos seguintes termos:

 REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL CARTÓRIO RIBEIRO Serviço Notarial Registral Celso Antunes Ribeiro Agente Delegado Rogaciano Antunes Ribeiro Neto Notário e Registrador Substituto ROSÁRIO DO IVAÍ • COMARCA DE GRANDES RIOS • PARANÁ Rua Cornélio Procópio, 623 • Centro • CEP 86.850-000 • Fone/Fax: (43)3465-1143	 Folha: 053/055
---	--

Livro: 35-N Serviço Distrital de Rosário do Ivaí Celso Antunes Ribeiro Agente Delegado Rogaciano Antunes Ribeiro Neto Escritor Elzira Antunes Notária Substituta Rua Cornélio Procópio, 603 - Centro Fone/Fax (43) 3465-1143 CEP 86850-000 - Rosário do Ivaí - Paraná

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA QUE FAZEM: JANDRE MARCOS DE SOUZA E SUA MULHER A FAVOR DE CLAUDEMIR AMBROZIO DE ABREU, NA FORMA ABAIXO DECLARADA:-

S A I B A M todos quantos esta pública escritura virem que, aos dezessete dias do mês de agosto do ano de dois mil e vinte, (17/08/2020), nesta Cidade de Rosário do Ivaí, Comarca de Grandes Rios, Estado Paraná, neste Serviço Notarial, perante mim Elzira Antunes, Notaria Substituta, compareceram partes entre si justas e contratadas a saber:- de um lado, como Outorgantes Vendedores:- **JANDRE MARCOS DE SOUZA**, filho de Antonio Nilson de Souza e Sonia Regina de Souza, maior e capaz, agricultor, portador da CI/RG nº 8.297.788-0/SSP/PR e inscrito no CPF nº 035.040.099-77 e sua mulher **CINTIA FERREIRA DA SILVA SOUZA**, filha de Jose Irino da Silva e Nelsi Ferreira da Silva, maior e capaz, professora, portadora da CI/RG nº 7.931.964-3/SSP/PR e inscrita no CPF nº 008.035.239-12, ambos brasileiros, casados sob o regime de Comunhão Parcial de Bens na Vigência da Lei 6515/77, residentes e domiciliados em Rosário do Ivaí-PR; e de outro lado, como Outorgado Comprador:- **CLAUDEMIR AMBROZIO DE ABREU**, filho de Jose Ambrozio de Abreu e Anair Primiani de Abreu, maior e capaz, portador da CI/RG nº 5.817.711-3/SSP/PR e inscrito no CPF nº 964.105.079-68 e sua mulher **DEUSA MARIA LUCIANO**, filha de Geraldo Luciano e Iris Benedita Luciano, maior e capaz, portadora da CI/RG nº 6.397.549-4/SSP/PR e inscrita no CPF nº 904.049.129-15, ambos brasileiros, casados sob o regime de Comunhão Parcial de Bens na Vigência da Lei 6515/77, lavradores, residentes e domiciliados em Rosário do Ivaí-PR; os presentes reconhecidos entre si e como os próprios por mim, Elzira Antunes, Notaria Substituta, conforme os documentos que me foram apresentados, do que dou fé. E aí, pelos Outorgantes Vendedores, me foi dito que são senhores e legítimos possuidores do imóvel constante do R-1, matrícula nº 8.375, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Grandes Rios-PR, do seguinte imóvel: **Lote de terras rural nº 255-A/01, da Subdivisão do Lote nº 255/A, com a área de 7,4294 hectares, iguais a 3,07 alqueires paulistas, equivalentes a 74.294,00 metros quadrados, situado na Gleba Ribeirão Bonito, 6ª Seção, no Município de Rosário do Ivaí, Comarca de Grandes Rios-PR, compreendidos dentro dos seguintes limites e confrontações:** "A Poligonal tem início no ponto 00=PP; demarcado na margem esquerda do Córrego dos Pêssegos, nas Coordenadas Geográficas (E:474449,3813/E:7316091,812), deste confronta com o Lote nº 256 do Sr. José Farinha, no rumo, SE57°17'39"NW com 397,56 metros, até o ponto nº 01, demarcado no bordo da Estrada para Rosário do Ivaí; deste segue a referida Estrada sentido Rosário do Ivaí, e mediu-se pelo levantamento desta o rumo, SW37°43'08"NE com 84,16 metros, até o ponto nº 02; deste confronta com o Lote nº 255(B), da Srª Ana Maria de Souza, nos rumos, SE35°12'06"NW com 6,28 metros, até o ponto nº 03 e SE58°10'32"NW com 385,52 metros, até o ponto nº 04; deste confronta com o Lote nº 260 e 261 da Família Farinha, por reta de rumo SW29°04'40"NE com 7,12 metros, até o ponto nº 05; deste confronta com o lote nº 254 da Família Farinha, por reta de rumo, NW65°06'08"SE com 397,95 metros, até o ponto nº 06, demarcado no Bordo da Estrada para Rosário do Ivaí; deste

Página 1 Selo J1dXP-jyfYw.Ivceb-FKHRf.qbJe0 Consulte em <https://www.funarpen.com.br> Continua na Página 2

Destarte, a documentação apresentada, ao menos em sede de cognição sumária, confere verossimilhança à alegação de aquisição anterior e de boa-fé do imóvel pelo terceiro.

Conquanto a questão demande ulterior contraditório, há elementos suficientes para justificar, por ora, a suspensão do leilão designado, diante da probabilidade do direito invocado e do perigo de dano de difícil ou incerta reparação, consistente na eventual alienação judicial do bem a terceiro, nos termos do art. 300 do CPC.

Ressalte-se, ainda, que a jurisprudência admite a tutela possessória /protetiva de terceiro fundada em compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido de registro, conforme orientação consolidada na Súmula 84 do Superior Tribunal de Justiça.

Assim, sem prejuízo de posterior reavaliação após o contraditório, impõe-se a suspensão do leilão designado.

3. Diante do exposto, suspendo o leilão do imóvel objeto da constrição, até ulterior deliberação.

4. Comunique-se, com urgência, o Sr. Leiloeiro.

5. Intime-se a parte exequente para que se manifeste sobre a petição e os documentos apresentados no mov. 364, no prazo de 10 (dez) dias.

6. Após, voltem conclusos.

7. Intimem-se. Diligências necessárias.

Mandaguari/PR, data e horário do lançamento no sistema (CN, art. 237).

Marcelo Torres Liberati

Juiz de Direito Substituto

