



Número: **1001103-50.2022.8.11.0041**

Classe: **EMBARGOS DE TERCEIRO CÍVEL**

Órgão julgador: **7ª VARA CÍVEL DE CUIABÁ**

Última distribuição : **18/01/2022**

Valor da causa: **R\$ 1.790.000,00**

Processo referência: **0011187-40.2016.8.16.0041**

Assuntos: **Intervenção de Terceiros, Efeito Suspensivo / Impugnação / Embargos à Execução**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
TEREZINHA MARIA SARTORI (EMBARGANTE)		ARTUR BARROS FREITAS OSTI (ADVOGADO(A))	
ALLAN EXUPERY DE ARAUJO (EMBARGADO)		THAYELLE CRISTINNE DE ALMEIDA AMORIM (ADVOGADO(A)) ALEX SANDRO SARMENTO FERREIRA (ADVOGADO(A))	
GEORGINA GUIMARAES DE ARAUJO (EMBARGADO)		ALEX SANDRO SARMENTO FERREIRA (ADVOGADO(A))	
GLAM EMPREENDIMENTOS LTDA (EMBARGADO)		EDUARDO ANTUNES SEGATO (ADVOGADO(A))	
CONSTRUTORA LOPES S.A. (EMBARGADO)		GUILHERME AZEVEDO MIRANDA MENDONCA (ADVOGADO(A))	
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
75613931	11/02/2022 18:32	Decisão	Decisão



ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
7ª VARA CÍVEL DE CUIABÁ

DECISÃO

Processo: 1001103-50.2022.8.11.0041.

EMBARGANTE: TEREZINHA MARIA SARTORI

EMBARGADO: ALLAN EXUPERY DE ARAUJO, GEORGINA GUIMARAES DE ARAUJO, GLAM EMPREENDIMENTOS LTDA, CONSTRUTORA LOPES S.A.

Vistos,

Trata-se de embargos de terceiro propostos por Therezinha Maria Sartori em face de Allan Exupery de Araújo e Georgina Guimarães de Araújo, Glam Empreendimentos Imobiliários e Construtores Lopes S.A. Alega em síntese que desde **11 de fevereiro de 2014** a embargante é proprietária do imóvel *"apartamento 1601 Edifício Glam Goiabeiras Luxury Apartments"*, tendo o adquirido a partir da celebração de *"Instrumento Particular de Cessão de Direitos De Compromisso De Compra e Venda De Unidade Autônoma E Outras Avenças"* celebrado com a cessionária Helen Paula Duarte Cirineu Vedoin Eireli ME, a quem anteriormente pertenciam os direitos de propriedade inerentes ao referido bem imóvel.

Relatou que em dezembro de 2021 foi informada pelo locatário que o Oficial de Justiça compareceu no bem imóvel para fazer sua avaliação para fins de alienação em hasta pública.

Ao final, pedem a manutenção de posse dos bens e suspensão dos atos expropriatórios.

É o breve relatório. Passo a decidir.

Decisão

O embargante sustenta, em síntese, que adquiriu os imóveis da embargada em 11 de fevereiro de 2014 sendo certo que desde então exerce a posse mansa e pacífica, o que restou demonstrado pelo Instrumento particular de promessa de compra e venda que confirma a cessão dos direitos de Helen Paula Duarte Cirineu Vedoin Eireli para ME para a autora em 11 de fevereiro de 2014 (ID 73680496).



Compulsando os autos verifico que, a posse da embargante está devidamente demonstrada desde fevereiro de 2011 mediante cópia do e-mail (ID 73680500) acostada aos autos atestando que as chaves do imóvel estavam disponíveis para a autora em 29 de dezembro de 2015, documento de anotação de responsabilidade técnica em nome da embargante (ID 736805050), cobrança de taxa de condomínio em 29 de março de 2016 (ID 73680504) e comunicado de autorização de escritura pública enviado pela ré à autora em 30 de outubro de 2020 (ID 73680514), cuja emissão ocorreu em 12 de novembro de 2021.

Do exposto e após analisar a execução n. 0011187-40.2016.8.11.0041 distribuída em 29 de março de 2016, observo que a penhora foi formalizada na matrícula do bem imóvel na data de 20 de julho de 2021, nos termos da prova documental protocolada na petição de ID 66040683, isto é, após a imissão da posse da embargante.

Dessa forma, entendo que se fazem presentes os requisitos ensejadores para o deferimento da liminar nos presentes embargos, quais sejam, *a probabilidade do direito e perigo de dano*.

De efeito, resta aparente que o embargante detém a posse do imóvel denominado. O perigo da demora é evidente, uma vez que os prejuízos impostos ao embargante em caso de não deferimento da liminar são difícil reversão, já que ficará privado da utilização de sua área durante todo o trâmite processual.

Ademais, o instrumento de compra e venda foi firmado em data anterior ao próprio ajuizamento da ação de execução em que foi determinada a penhora do bem, não havendo que se falar em fraude à execução ou má-fé da parte adquirente, o que autoriza a desconstituição da penhora.

Neste sentido, segue o entendimento do STJ no RECURSO ESPECIAL Nº 1.861.025 - DF:

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE TERCEIRO. PEDIDO DE DESCONSTITUIÇÃO DE PENHORA DE BEM IMÓVEL. PROMITENTE COMPRADOR. LEGITIMIDADE. REGISTRO DO CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS. DESNECESSIDADE. SÚMULA 84 DO STJ. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. SENTENÇA MANTIDA. 1. Os embargos de terceiro cabem a quem, não sendo parte do processo, sofrer constrição ou ameaça de constrição sobre seus bens, por ato de apreensão judicial, em processo alheio. Em outras palavras, é o meio processual adequado para se discutir e examinar a legalidade da constrição judicial efetivada em execução da qual o embargante não fez parte. 2. Conforme enunciado da Súmula 84 do Superior Tribunal de Justiça, “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 de registro”. 3. No caso em análise, depreende-se que a compra do imóvel se deu antes do ajuizamento da demanda que ensejou a penhora. Assim, válido o negócio jurídico e, por conseguinte, devida a desconstituição da penhora, pois feito em momento anterior ao processo de execução, não havendo que se falar em fraude a execução ou má-fé da parte embargante/adquirente. Precedentes. 4. Honorários advocatícios majorados. 5.



Recurso conhecido e não provido. Sentença mantida (e-STJ fls. 534-535)

Frisa-se que a posse que permite a oposição dos embargos de terceiro é tanto a direta quanto a indireta. Assim, por exemplo, o usufrutuário, o locatário (possuidor direto), o locador (possuidor indireto) e o **compromissário comprador** têm direito de defender sua posse por meio dos embargos.

Por fim, faz-se de suma importância relembrar o enunciado da Súmula 84/STJ, que preceitua que é admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda, ainda que desprovido de registro.

A propósito, citam-se: AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AUSÊNCIA DE REGISTRO NO CARTÓRIO DE IMÓVEIS. PENHORA. EMBARGOS DE TERCEIRO. DEFESA DA POSSE. POSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 84/STJ. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO (AgRg no AREsp 439.064/RS, 3ª Turma, DJe 16/12/2014

ANTE O EXPOSTO, nos termos do artigo 678 do CPC, **CONCEDO O EFEITO SUSPENSIVO DAS MEDIDAS EXPROPRIATÓRIAS** sobre o bem imóvel **Apartamento N.º 1601, Ed. GLAM GOIABEIRAS LUXURY APARTMENTS. registrado sob matrícula de N.º 99.817, todos situados na Rua Mal. Floriano Peixoto, N.º 837, Cuiabá - MT e registrados no Cartório do 2º Ofício da comarca de Cuiabá - MT. do Cartório do 2º Ofício de Cuiabá/MT, penhorado nos autos do processo de execução nº 0011187-40.2016.8.11.004 bem como a MANUTENÇÃO DA POSSE do EMBARGANTE no referido imóvel.**

Translade-se cópia da presente decisão e certifique-se na ação de execução em apenso a suspensão determinada nesta ação, podendo prosseguir o feito com exceção dos atos relativos ao bem imóvel objeto de discussão.

CITE-SE e INTIME-SE a parte Embargada por seus procuradores constituídos naqueles autos, para, querendo, ofertar defesa no prazo de 15 (quinze) dias, nos termos do art. 679 do CPC.

Cite-se. Intimem-se.

Cumpra-se.



Juiz(a) de Direito

