

ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
VARA ESPECIALIZADA EM AÇÕES COLETIVAS

Processo n.º 1022545-38.2023.811.0041.

Vistos etc.

Trata-se de Embargos de Terceiro ajuizado por **Avante Empresa Simples de Credito Ltda.**, em desfavor do **Ministério Público do Estado de Mato Grosso** e **Alfredo Menezes de Mattos Junior**, tendo em vista a indisponibilidade decretada nos autos da ação civil de improbidade administrativa n.º 1031098-16.2019.8.11.0041, que teria recaído sobre imóvel que alega ser de sua propriedade.

Afirma a embargante que adquiriu o imóvel situado no Condomínio Chapada Village II, Quadra 09, Lote 10, localizado no Município de Chapada dos Guimarães - MT, sob matrícula nº 5884, por meio do contrato de compromisso de compra e venda, firmado com o Sr. Rodrigo de Almeida Malvezzi, em 15.03.2021.

Aduz que o referido imóvel foi dado como forma de pagamento na transação entre o Sr. Rodrigo de Almeida Malvezzi e o embargado Sr. Alfredo Menezes de Mattos Junior, nos termos do contrato de compra e venda de veículo firmado em 25.10.2012.

Ressalta que o referido imóvel, dado como forma de pagamento, não foi efetivada a sua transferência de propriedade em razão da existência de uma Ação de Adjudicação Compulsória, que estava em tramite na comarca de Chapada dos Guimarães-MT.

Relata que desde a data de 25.10.2012, o embargado Alfredo Menezes não exerceu a posse do imóvel, afirmando que o Sr. Rodrigo de Almeida Malvezzi exerceu a posse do imóvel até a venda do bem para a embargante em 15.03.2021.

Aponta que o imóvel já não pertencia ao embargado Alfredo muito tempo antes da data de distribuição da Ação Civil Pública de Improbidade.

Afirma que ao fazer a transferência no registro imobiliário, tomou conhecimento da ordem de indisponibilidade averbada na matrícula do imóvel.

Ao final, no mérito, requereu a procedência do embargos, determinando o cancelamento da indisponibilidade do bem imóvel, bem como a condenação dos embargados ao pagamento de custas processuais e honorários advocatícios e ainda, pleiteou pela produção de todos os meios de prova em direito admitidos.

Juntou documentos de Id. 121150655 a Id 121150682, bem como comprovou o recolhimento das custas judiciais no Id. 121235462.

No Id. 121260094 foi determinada a citação dos embargados, para apresentarem contestação.

O embargado Alfredo Menezes, por seu patrono, apresentou contestação (Id. 123466211), reconhecendo inicialmente que houve a celebração da compra e venda de veículo com a entrega do imóvel como parte do pagamento ao Sr. Rodrigo.

Ressaltou que houve mais de sete (07) meses, para a embargante transferir o imóvel em questão e, que não houve inércia por parte do embargado em realizar a transferência do imóvel.

Requereu o indeferimento do pedido de condenação em custas e honorários advocatícios, uma vez que o embargado não tem responsabilidade pela inércia de terceiros.

Requereu, ainda, o reconhecimento da “Compra e Venda de Veículo com parcial pagamento através do imóvel supramencionado efetivada entre Rodrigo Malvezzi e o Embargado Alfredo Menezes de Mattos Junior”.

O Ministério Público, por seu representante, apresentou contestação (Id. 125465204), afirmando, em síntese, que o contrato de compra e venda em que o imóvel foi utilizado como parte do pagamento de um veículo, foi celebrado entre Rodrigo e Alfredo, em outubro/2012, portanto, muito antes da propositura da ação civil pública em que figura como requerido o embargado Alfredo.

Consignou que não houve nenhuma irregularidade na averbação da indisponibilidade, porém, afirma que embargante juntou documentos que demonstram que o imóvel se encontrava desde 25/10/2012, sob posse do Sr. Rodrigo.

Ao final, requereu a procedência dos embargos para revogar a indisponibilidade que recaiu sobre imóvel objeto destes autos.

Os autos vieram conclusos.

É o relatório.

DECIDO.

O presente processo comporta julgamento nos termos do artigo 355, I, do CPC/15, pois não há necessidade de produção de outras provas, além daquelas que já estão nos autos, as quais são suficientes para o deslinde da demanda.

Importante consignar que cabe ao Juiz aferir sobre a necessidade ou não da produção de outras provas, a teor do que estabelece o art. 370, do Código de Processo Civil.

Assim, o Magistrado que preside a causa tem o dever de evitar a coleta de prova que se mostre inútil à solução do litígio.

A respeito do tema, o Superior Tribunal de Justiça já sedimentou seu entendimento:

“RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CIVIL PÚBLICA - DANO MORAL COLETIVO - DIVULGAÇÃO DE PUBLICIDADE ILÍCITA - INDENIZAÇÃO - SENTENÇA QUE ACOLHEU O PEDIDO INICIAL DO MPDFT FIXANDO A REPARAÇÃO EM R\$14.000.000,00 (QUATORZE MILHÕES DE REAIS) E DETERMINOU A ELABORAÇÃO DE CONTRAPROPAGANDA, SOB PENA DE MULTA DIÁRIA - INCONFORMISMOS DAS RÉS - APELAÇÃO PARCIALMENTE PROVIDA PARA REDUZIR O QUANTUM INDENIZATÓRIO E EXCLUIR DA CONDENAÇÃO OBRIGAÇÃO DE FAZER CONTRAPROPAGANDA, BEM COMO A MULTA MONITÓRIA PARA A HIPÓTESE DE DESCUMPRIMENTO. IRRESIGNAÇÃO DAS RÉS - OGILVY BRASIL COMUNICAÇÃO LTDA. E DA SOUZA CRUZ S/A - E DO MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS. 1. DO RECURSO ESPECIAL DA OGILVY BRASIL COMUNICAÇÃO LTDA. (...) 1.2. Julgamento antecipado da lide. Possibilidade. Inexistência de cerceamento do direito de defesa. Produção de prova documental suficiente. Impossibilidade de revisão. Incidência da Súmula 7/STJ. Livre convencimento motivado na apreciação das provas. Regra basilar do processo civil brasileiro. Precedentes do STJ.” (REsp 1101949/DF, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 10/05/2016, DJe 30/05/2016).(grifo nosso).

“PROCESSUAL CIVIL. ADMINISTRATIVO. JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO OCORRÊNCIA. PRECEDENTES. RELEVÂNCIA DA PROVA INDEFERIDA. INVIABILIDADE DE ANÁLISE. SÚMULA 7/STJ. SUSPENSÃO DO PROCESSO. FUNDAMENTOS NÃO IMPUGNADOS. SÚMULA 283/STF. 1. A jurisprudência do STJ reconhece que não ocorre cerceamento de defesa por julgamento antecipado da lide, quando o julgador ordinário considera suficiente a instrução do processo (REsp 1.252.341/SP, Rel. Ministra ELIANA CALMON, SEGUNDA TURMA, julgado em 5/9/2013, DJe 17/9/2013). 2. Insuscetível de revisão, nesta via recursal, o entendimento do Tribunal de origem - que, com base nos elementos de convicção dos autos, entendeu que não ocorreu cerceamento de defesa e que a produção da prova requerida pelo município era prescindível -, por demandar a reapreciação de matéria fática, o que é obstado pela Súmula 7/STJ. (...)” (AgRg no REsp 1.445.137/MG, Rel. Ministro Humberto Martins, Segunda Turma, julgado em 24/3/2015, DJe 30/3/2015.).

Pois bem. Os Embargos de Terceiro é o meio pelo qual aquele que, não sendo parte no processo em que se dá o ato impugnado, pleiteia a liberação de bens dos quais seja proprietário ou possuidor e que estejam sob constrição ou ameaça.

Tal previsão está estampada no artigo 674, do Código de Processo Civil, in verbis:

“Art. 674. Quem, não sendo parte no processo, sofrer constrição ou ameaça de constrição sobre bens que possua ou sobre os quais tenha direito incompatível com o ato constrictivo, poderá requerer seu desfazimento ou sua inibição por meio de embargos de terceiro.”

No caso dos autos, a embargante visa o cancelamento da averbação de indisponibilidade do bem, em virtude da decisão proferida nos autos da ação civil de improbidade administrativa n.º

1031098-16.2019.8.11.0041, movida pelo Ministério Público em face Alfredo Menezes, antigo proprietário do imóvel construído.

Analisando os documentos que instruem os autos, verifico que a embargante comprova ter adquirido de boa-fé o imóvel caracterizado como situado no Condomínio Chapada Village II, Quadra 09, Lote 10, no Município de Chapada dos Guimarães - MT, sob matrícula nº 5884, por meio do contrato de compromisso de compra e venda juntado no Id. 121150662, o que lhe confere legitimidade para manejar os presentes embargos.

É certo que no direito brasileiro, a transmissão da propriedade dos bens imóveis, opera-se mediante o registro imobiliário, a teor do disposto no art. 1.245 e §1º, do Código Civil:

“Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

§1º. Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.”

No entanto, não se podem ignorar as peculiaridades do caso em comento, e simplesmente aplicar a regra acima referida para a resolução da controvérsia, sob pena de prejudicar terceiro de boa-fé que deveria ser protegido pelo ordenamento jurídico.

Os documentos que instruem o pedido demonstram detalhadamente a sucessão do imóvel, de forma que o embargado Alfredo Menezes, em 25/10/2012, mediante contrato de compra e venda de um veículo, deu como forma de pagamento o referido imóvel para o Sr. Rodrigo de Almeida, que por sua vez, vendeu o mencionado imóvel para a embargante, por meio de contrato particular, em 15/03/2021, conforme se verifica dos contratos juntados nos Ids. 121150664 e 121150662.

A embargante juntou, ainda, documentos que comprovam que o embargado Alfredo já não exercia a posse do imóvel desde a venda para o Sr. Rodrigo, como, por exemplo, boletos condominiais e solicitações de guias de IPTU referente ao imóvel em discussão (Ids. 121150678; 121150680 e 121150682).

Ademais, os documentos acima referidos comprovam que a venda do bem foi efetivada antes mesmo da propositura da ação civil pública de improbidade administrativa, bem como narrativa dos fatos comprovam satisfatoriamente que a realização do negócio entre as partes ocorreram de boa-fé.

Se não bastasse a farta documentação trazida pela embargante, o Ministério Público manifestou concordância com os argumentos da embargante, reconhecendo a procedência dos pedidos (Id. 125465204).

Em suma, a embargante teve o seu patrimônio atingido por uma medida judicial proferida em processo do qual não integra o polo passivo, tampouco poderá vir a integrá-lo e por ele ser condenado. Não havendo qualquer justificativa para manter a indisponibilidade do imóvel.

Neste sentido:

“CIVIL E PROCESSUAL CIVIL - APELAÇÃO - EMBARGOS DE TERCEIRO - PENHORA EM EXECUÇÃO DE IMÓVEL NÃO REGISTRADO - POSSE ANTIGA POR AQUISIÇÃO E BOA-FÉ DO TERCEIRO ADQUIRENTE - COMPROVAÇÃO - FRAUDE À EXECUÇÃO - NÃO CONFIGURAÇÃO - PROCEDÊNCIA DOS EMBARGOS - RECURSO NÃO PROVIDO.

- Os embargos de terceiro é o meio adequado para proteger não apenas o direito de propriedade, mas também a situação fática consubstanciada na posse sobre a coisa

indevidamente submetida à constrição judicial. A teor da Súmula 84/STJ é admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda de compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido do registro. Cabe à parte que alega a ocorrência de fraude à execução provar, de forma robusta, suas alegações, sendo de se presumir a boa-fé daquele que adquire imóvel antes da execução contra o executado. A venda de imóvel para adquirente de boa-fé, antes da penhora e antes da execução, não evidencia fraude à execução. Recurso conhecido e não provido.”

(TJMG – Apelação cível 1.0024.07.427719-5/001 - Relator(a): Des.(a) Márcia De Paoli Balbino - Data de Julgamento: 26/07/2012).

“EMBARGOS DE TERCEIRO. AÇÃO DE IMPROBIDADE. INDISPONIBILIDADE DE BENS. ARRAS. FALTA DE REGISTRO. É de ser cancelada a indisponibilidade incidente sobre bem imóvel determinada nos autos de ação de improbidade administrativa se há prova de que se encontra na posse de terceiro, em razão de contrato de promessa de compra e venda celebrado antes do ajuizamento da demanda, ainda que não tenha sido o contrato registrado no Ofício Imobiliário, Embargos de terceiro acolhidos.”

(Recurso Inominado Nº 70006416879, Vigésima Segunda Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Maria Isabel de Azevedo Souza, Julgado em 19/08/2003).

Assim, tem-se que não há nada que justifique a manutenção da indisponibilidade do bem imóvel, posto que não restou constado nenhum vício ou má-fé entre as partes.

Diante do exposto, **julgo procedentes** os embargos de terceiro, para determinar o cancelamento da indisponibilidade que recaiu sobre o bem imóvel objeto da matrícula nº 584, situado no Condomínio Chapada Village II, Quadra 09, Lote 10, no Município de Chapada dos Guimarães – MT, registrada no Cartório do 1º Tabelionato e Registradoria Paixão de Chapada dos Guimarães – MT, proveniente da ação civil pública de improbidade administrativa nº 1031098-16.2019.8.11.0041.

Com base no princípio da causalidade **condeno** a embargante ao pagamento das custas processuais, recolhidas antecipadamente (Id. 121235462), tendo em vista que ao não adotar rapidamente as providências necessárias, para a efetivação da transferência de propriedade perante o órgão competente, permitiu que o bem ficasse sujeito à indevida constrição judicial em demandas ajuizadas contra o antigo proprietário.

Tendo em vista ao disposto na Súmula nº. 303, do STJ, **condeno** a embargante ao pagamento dos honorários advocatícios em favor da defesa do embargado Alfredo, por apreciação equitativa, fixado no valor de R\$5.000,00 (cinco mil reais), tendo em vista o trabalho desenvolvido, o tempo despendido, o baixo grau de complexidade da matéria tratada nos autos e o elevado valor da causa, o arbitramento dos honorários mediante Juízo de equidade se mostra razoável e adequado conforme § 2º, incisos I ao IV c/c § 8º, do art. 85, do CPC.

Deixo de condenar a embargante em verba honorária, em favor do Ministério Público do Estado de Mato Grosso, ante o disposto no art. 128, § 5º, inciso II, alínea “a”, da Constituição Federal e no art. 18 da Lei nº 7.347/85.

Traslade-se cópia desta sentença, para os autos de cumprimento de sentença nº 1031098-16.2019.8.11.0041.

Transitada em julgado, expeça-se ofício ao Cartório do 1º Tabelionato e Registradoria Paixão de Chapada dos Guimarães – MT (Id. 121150661).

Não havendo pendências, procedam-se as anotações necessárias e arquivem-se.

Publique-se.

Intime-se.

Cumpra-se.

Cuiabá/MT, 19 de setembro de 2023.

Celia Regina Vidotti

Juíza de Direito

Assinado eletronicamente por: **CELIA REGINA VIDOTTI**

<https://clickjudapp.tjmt.jus.br/codigo/PJEDABFCVNKYR>



PJEDABFCVNKYR