



**Poder Judiciário de Mato Grosso**  
**Importante para cidadania. Importante para você.**

*Gerado em: 21/08/2019 10:22*

<b>Numeração Única: 13803-51.2017.811.0041    Código: 1227047    Processo Nº: 0 / 2017</b>	
Tipo: Cível	Livro: Feitos Cíveis
Lotação: Vara Especializada Ação Civil Pública e Ação Popular	Juiz(a) atual:: Bruno D'Oliveira Marques
Assunto: COM PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA ANTECIDAPA	
Tipo de Ação: Embargos de Terceiro->Procedimentos Especiais de Jurisdição Contenciosa->Procedimentos Especiais->Procedimento de Conhecimento->Processo de Conhecimento->PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO	
<b>^ Partes</b>	
Embargante: BRASIL CENTRAL ENGENHARIA LTDA	
Embargado(a): MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MATO GROSSO	
Litisconsortes EDER DE MORAES DIAS (requerido):	
Litisconsortes LAURA TEREZA DA COSTA DIAS (requerido):	
<b>Andamentos</b>	
<b>20/08/2019</b>	
<b>Certidão de Envio de Matéria para Imprensa</b>	
Certifico que remeti para publicação no DIÁRIO DA JUSTIÇA, DJE nº 10561, com previsão de disponibilização em 21/08/2019, o movimento "Com Resolução do Mérito->Procedência" de 13/08/2019, onde constam como patronos habilitados para receberem intimações: LUCAS DE VECCHI SEVIERO - OAB:22895 representando o polo ativo.	
<b>13/08/2019</b>	
<b>Com Resolução do Mérito-&gt;Procedência</b>	
<b>SENTENÇA</b>	
1. Relatório:	
<p>Trata-se de Embargos de Terceiro, com pedido de tutela antecipada, opostos por Brasil Central Engenharia Ltda em face de Ministério Público de Mato Grosso, de Éder de Moraes Dias e de Laura Tereza da Costa Dias, tendo em vista as indisponibilidades levadas a termo sobre os imóveis urbanos objetos das matrículas 36.951, 72.816, 28.709, 28.708, 15.454, 15.455, 14.564, 12.403, 2.771, 2.772, 2.773, 36.950, 1.927, 36.949, 15.456, todas do 1º Serviço Notarial de Registro de Imóveis de Várzea Grande-MT, em razão de decisão proferida nos autos da Ação Civil Pública nº 22759-32.2012.811.0041, Código 769772.</p> <p>Alega a embargante que é proprietária dos 15 (quinze) terrenos urbanos supracitados, todos situados no Município de Nossa Senhora do Livramento/MT, adquiridos através do instrumento particular de compra e venda datado de 15.10.2012, pelo valor de R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), conforme contrato, comprovantes de pagamento e escritura pública acostados aos autos.</p> <p>Menciona que, ao realizar as diligências necessárias para o registro dos imóveis, tomou conhecimento das constrições judiciais realizadas em 10.10.2013, oriundas dos autos nº 22759-32.2012.811.0041, Código 769772.</p> <p>Nesse aspecto, pugna pela concessão de liminar objetivando a desconstituição imediata de tais constrições que pesam sobre os aludidos bens imóveis.</p> <p>O decism de fls. 227/228 indeferiu a pretensão liminar pleiteada, bem como determinou citação dos embargados.</p> <p>O Ministério Público do Estado de Mato Grosso apresentou contestação, por meio da qual pugnou pela improcedência</p>	

da demanda, aduzindo, em síntese, que a condição de proprietário não foi devidamente comprovada, ante a inobservância do art. 1.245 do Código Civil, bem como que a venda teria ocorrido em fraude à execução, vez que tramitava contra “o devedor ação capaz de reduzi-lo à insolvência” (fls. 229/232).

Os embargados Laura Tereza da Costa Dias e Eder de Moraes Dias juntaram aos autos a peça defensiva de fls. 234/237, asseverando que a embargante adquiriu os imóveis de boa-fé, reconhecendo ser aquela a legítima proprietária e possuidora desses e requerendo, portanto, sejam os presentes embargos julgados procedentes.

A parte embargante informou, às fls. 240/241, que interpôs recurso de agravo de instrumento em face da decisão que indeferiu o pedido de tutela de urgência.

Impugnação à contestação acostada às fls. 262/273.

Ante a possibilidade de julgamento antecipado da lide, as partes foram intimadas para, no prazo de 15 (quinze) dias, informar se resta alguma prova a ser produzida neste Juízo, especificando com objetividade quais são, e, também, justificando a pertinência das mesmas (fl. 275).

O Ministério Público do Estado de Mato Grosso ratificou em todos os termos os documentos juntados nos autos e requereu o julgamento antecipado da lide, informando não possuir provas a produzir (fl. 276).

A parte embargante pugnou pelo julgamento antecipado da lide, com a consequente procedência dos pedidos, sustentando que a documentação probatória já colacionada aos autos demonstra cabalmente seu direito (fls. 279/280).

Os embargados Eder de Moraes Dias e Laura Tereza da Costa Dias, mesmo devidamente intimados, nada manifestaram, conforme certidão de fl. 281.

O decisor de fls. 282 decretou a revelia dos embargados Eder de Moraes Dias e Laura Tereza da Costa Dias, em razão da ausência de constituição de novos advogados após a regular renúncia de seus antigos patronos.

Vieram os autos conclusos.

É o relatório.

DECIDO.

## 2. Fundamentação.

### 2.1. Ordem Cronológica de Conclusão e Julgamento Antecipado da Lide:

Ab initio, entendo que a presente causa não está sujeita à ordem cronológica de conclusão para proferir sentença, prevista no art. 12 do Código de Processo Civil.

Destarte, vejo que se faz existente a exceção prevista no inciso IX do citado dispositivo legal, haja vista que a parte embargante sustenta estar com bens de sua posse/propriedade indisponibilizados indevidamente, tendo havido, ainda, o reconhecimento da procedência do pedido por parte dos embargados Eder de Moraes Dias e Laura Tereza da Costa Dias.

Sendo assim, anoto que cabível o julgamento antecipado da presente lide, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, posto que não há, in casu, a necessidade de dilação probatória, na medida em que os documentos juntados aos autos são suficientes para o deslinde do feito.

Anoto, por oportuno, que o julgamento antecipado da causa não representa cerceamento de defesa ou violação ao princípio do contraditório, pois existem nos autos elementos de convicção suficientes para que a sentença seja proferida, evitando-se que a causa tenha seu desfecho protraído, homenageando-se, desse modo, a tão colimada celeridade processual.

Assim sendo, passo ao exame do mérito da demanda, expondo as razões de convencimento.

### 2.2. Mérito:

Depreende-se da Ação Civil Pública por Ato de Improbidade Administrativa em apenso (autos nº 22759-32.2012.811.0041, Código 769772), movida pelo Ministério Público do Estado de Mato Grosso em face de Eder de Moraes Dias e Outros, que, em razão da decisão proferida pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso, no dia 04.06.2013, nos autos de Agravo de Instrumento nº 105329/2012, foi proferida, aos 28.06.2013, decisão interlocutória por meio da qual foi decretada a indisponibilidade de bens dos demandados.

Dentre outros bens, a indisponibilidade recaiu sobre os 15 (quinze) terrenos urbanos objeto dos presentes embargos, sendo eles os de matrículas nº 36.951; 72.816; 28.709; 28.708; 15.454; 15.455; 14.564; 12.403; 2.771; 2.772; 2.773; 36.950; 1.927; 36.949; e 15.456, todas registradas junto ao 1º Serviço Notarial e de Registro de Imóveis de Várzea

Grande-MT.

Pois bem. Desde já, anoto que, após analisar detidamente os autos, verifico que razão assiste a parte embargante.

Inicialmente, ressalto que, não obstante a ação principal em que restou determinada a indisponibilidade tenha sido distribuída aos 10.07.2012, o embargado Eder de Moraes Dias somente restou notificado da propositura da demanda aos 01.07.2013 (fls. 1.672/1.673, Código 769772).

A alienação dos imóveis objeto dos autos, por sua vez, ocorreu em 15.10.2012, conforme contrato de compra e venda de fls. 36/45, sendo imperioso destacar que houve reconhecimento de firma no referido instrumento aos 16.01.2013 (fl. 45), o que confirma ter a sua subscrição ocorrido anteriormente à notificação do embargado Eder de Moraes Dias nos autos principais.

Ademais, conforme se extrai dos documentos de fls. 47/76, a alienação restou, ainda, comprovada nos autos por meio de escrituras públicas de compra e venda firmadas em 15.04.2013, data também anterior à notificação do supracitado embargado não ação civil pública que deu origem à indisponibilidade dos bens.

Outrossim, os recibos de pagamento e demais documentos apresentados às fls. 84/166 corroboram o acervo probatório já citado.

Além disso, cumpre anotar, também, que não existia qualquer anotação de existência da ação de improbidade à época da alienação (15.10.2012) ou mesmo da lavratura das escrituras (15.04.2013)

Destarte, a indisponibilidade determinada nos autos principais somente foi averbada nas matrículas dos imóveis em 10.10.2013, consoante se observa, por exemplo, da AV/4: 72.816, lançada na matrícula nº 72.816 (fl. 170).

Nesse diapasão, o acervo probatório dos autos demonstra que a parte embargante é possuidora dos imóveis indisponibilizados, assim como que os adquiriu de boa-fé dos embargados Eder de Moraes Dias e Laura Tereza da Costa Dias, em data anterior não só à constrição judicial, mas também à notificação daquele nos autos principais.

Apesar disso, o Ministério Público do Estado de Mato Grosso pugnou pela improcedência dos embargos, sustentando que a condição de proprietário não foi indubitavelmente comprovada nos autos, bem como a inobservância do art. 1245 do Código Civil, uma vez que não foi realizado o registro do imóvel.

Ocorre que, se por um lado, o art. 1.245 do Código Civil estabelece que o domínio do imóvel transfere-se mediante averbação do ato de alienação, por outro, os dispositivos processuais que regem os embargos de terceiro permitem que, na ausência de registro, a prova da posse se faça por outros meios, possibilitando o cancelamento da constrição.

Isso porque a exigência da formalidade do registro não deve ser absoluta, sob pena de desprezar as mais diversas situações de fato, podendo ser afastada diante das circunstâncias fático-probatórias do caso concreto.

E, a doutrina e jurisprudência de nossos Tribunais atestam que, diante da informalidade existente nas relações translativas de propriedade de imóveis em nosso país, se deve proteger o direito do terceiro que, adquirindo imóvel licitamente e de boa-fé, deixa de proceder ao registro imobiliário ou demora para realizar esse registro, agindo, de fato, como proprietário do bem.

Aliás, já foi editada a Súmula nº 84 do Superior Tribunal de Justiça, que admite o ajuizamento de embargos de terceiro para a desconstituição de penhora com base em instrumento particular de compra e venda não averbado – inclusive contrato de cessão de direitos possessórios, desde que demonstrada a efetiva posse sobre o bem.

Sobre tal assunto, vide os julgados a seguir, in verbis:

“APELAÇÃO CÍVEL E REMESSA NECESSÁRIA. EMBARGOS DE TERCEIRO EM EXECUÇÃO FISCAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA AUSÊNCIA DE TRANSCRIÇÃO NO REGISTRO IMOBILIÁRIO. VALIDADE PRESERVAÇÃO DO DIREITO DE POSSE DO TERCEIRO DE BOA-FÉ. SÚMULA N. 84/STJ. PRINCÍPIO DA CAUSALIDADE. SUMULA 303 DO STJ. 1. É pacífico o entendimento no Superior Tribunal de justiça segundo o qual é válido o contrato de compra e venda, sem a transcrição no registro imobiliário, para preservar o direito de posse do terceiro de boa-fé, conforme dispõe a Súmula n. 84/STJ. 2. Nos termos da Súmula nº 303 do STJ, em embargos de terceiros, a imposição do ônus da sucumbência é regida pelo princípio da causalidade, de modo que, se o embargante deu causa ao ajuizamento destes embargos de terceiro, deve arcar com o pagamento das custas e despesas processuais e honorários advocatícios.” (TJMT; APL-RN 46776/2017; Campo Verde; Relª Desª Helena Maria Bezerra Ramos; Julg. 18/02/2019; DJMT 26/02/2019; Pág. 65).

“EMBARGOS DE TERCEIRO. Bem adquirido anteriormente à data de decretação de indisponibilidade do imóvel. Compromisso de compra e venda firmado em 2001. Falta de registro. Irrelevância. Imóvel incorporado ao patrimônio da embargante com a transferência da posse. Impossibilidade de manutenção da constrição. Aplicação da Súmula 84 do STJ. Sentença que julgou procedente o pedido dos embargos, mantida por seus próprios fundamentos. Recurso improvido.” (TJSP; APL 0002329-21.2014.8.26.0090; Ac. 9555029; São Paulo; Décima Quinta Câmara de Direito Público; Rel. Des. Rezende Silveira; Julg. 21/06/2016; DJESP 04/08/2016).

Portanto, sempre que se mostrar patente a boa-fé da embargante, independente do contrato particular ser levado a registro em cartório, deve ser protegida a sua posse.

In casu, a embargante através dos documentos acostados aos autos, notadamente, o contrato de compra e venda datado de 15.10.2012, e as escrituras públicas de compra e venda de Imóvel, datadas de 15.04.2013, comprovou a posse do imóvel, a qual não foi contestada pelos embargados.

Em que pese as escrituras públicas serem de datas distintas do instrumento de compra e venda, demonstram que a aquisição do imóvel ocorreu antes da constrição judicial, uma vez que a restrição deu-se em 10.10.2013, ou seja, um ano antes do contrato particular de compra e venda, e seis meses antes das escrituras de compra e venda.

No que se refere à alegação do Ministério Público do Estado de Mato Grosso, no sentido de que a venda teria ocorrido em fraude à execução, vez que tramitava contra "o devedor ação capaz de reduzi-lo à insolvência, conforme artigo 792, IV, CPC" (sic, fl. 231), entendo que não lhe assiste razão.

É certo que a fraude é combatida pela legislação pátria, que considera a alienação do bem para terceiro ineficaz perante o exequente (art. 792, § 1º, CPC), sem necessidade de propositura de ação própria.

Com efeito, como é cediço, a fraude à execução pode ser reconhecida incidentalmente no processo executivo, assim como pode ser alegada em matéria de defesa em sede de embargos de terceiro opostos pelo beneficiário do ato tido por fraudulento (arts. 674, § 2º, II, e 792, § 4º).

Ocorre que, no tocante especificamente à hipótese do art. 792, inciso IV, do Código de Processo Civil, ou seja, quando a alienação ocorre na pendência de ação capaz de reduzir o devedor à insolvência, o reconhecimento da fraude à execução depende de dois pressupostos, os quais não restaram demonstrados nos autos.

O primeiro: comprovação de que o ato de alienação é danoso, apto a reduzir o devedor à insolvência (eventus damni). Em outras palavras, que do ato de disposição decorreu um estado de insolvência. Ausente no caso dos autos, haja vista que não comprovado que, com a alienação dos imóveis objeto dos autos, o embargado Eder de Moraes Dias tornou-se insolvente.

De fato, inexiste nos autos prova de que não havia, à época da alienação, outros bens penhoráveis ou de que os que por acaso existentes eram insuficientes para saldar eventual condenação nos autos da ação de improbidade.

O segundo: prova de que o ato de alienação tenha sido praticado na pendência de uma ação contra o devedor (litispendência). Também ausente na hipótese em análise, considerando que a notificação do embargado Eder de Moraes Dias nos autos da ação civil pública em apenso somente ocorreu em 01.07.2013.

Veja que esclarecedora, convém citar a lição do doutrinador Fredie Didier Júnior, em trecho específico sobre o assunto:

"A citação induz litispendência, para o réu (art. 240 do CPC). (...) A citação do réu/devedor deixa-o ciente da demanda proposta que possa conduzir à sua condenação. A partir daí (citação), atos de diminuição patrimonial que o reduzam ou possam reduzi-lo à insolvência serão considerados fraudulentos"

Na hipótese ora sub judice, não há, portanto, como se considerar a alienação dos imóveis em questão como fraude à execução, uma vez que ausentes os pressupostos necessários à sua configuração.

Além disso, deve ser observado, ainda, o entendimento consubstanciado na Súmula nº 375, também do Superior Tribunal de Justiça, com o seguinte teor: "O reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente".

Destarte, o reconhecimento da má-fé do terceiro adquirente depende do registro da penhora/construção do bem, ou seja, adquirido o bem antes da constrição judicial, ou após esta, mas sem que tenha havido o devido registro, não há que se falar que o terceiro agiu com má-fé, em relação a este processo.

A partir da edição do verbete sumular ora em comento, restou superado, inclusive, o entendimento de que a alienação de patrimônio quando já iniciada a execução contra o devedor constituía fraude à execução, passando a se reconhecer esta somente se, à época da alienação, já houvesse registro da penhora do bem ou quando provada a má-fé do adquirente, conforme evidenciado no teor da súmula.

Sobre o tema, transcrevo as ementas a seguir:

"APELAÇÃO. EMBARGOS DE TERCEIRO. PROCEDÊNCIA DO PEDIDO MEDIATO. EMBARGOS DE TERCEIRO. Compromisso de compra e venda de imóvel celebrado antes do ajuizamento da ação civil pública. Ausência de registro. Ausência de má-fé e comprovação idônea da aquisição onerosa. Compromisso de compra e venda celebrado em 2003. Prova documental revela que o compromisso foi lavrado naquela época, com assinatura reconhecida em cartório. (...). A falta do registro não indica, por si só, a má-fé dos adquirentes. Ação civil pública ajuizada em 2014. Aplicação da Súmula nº 84 do STJ. Admissibilidade dos embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda do

compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido do registro. Inocorrência de fraude à execução. Levantamento da construção. Precedentes jurisprudenciais do Superior Tribunal de Justiça. Reforma parcial da sentença para o fim de excluir a condenação da embargante ao pagamento de honorários advocatícios em favor do Ministério Público. Vedação legal ao recebimento de verbas da sucumbência. Precedente. RECURSO NÃO PROVIDO, COM OBSERVAÇÃO.” (TJSP; AC 1013202-61.2017.8.26.0477; Ac. 12653292; Praia Grande; Oitava Câmara de Direito Público; Rel. Des. José Maria Câmara Junior; Julg. 03/07/2019; DJESP 23/07/2019; Pág. 1957).

“APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS DE TERCEIRO. AUSÊNCIA DE REGISTRO DA PENHORA DO BEM À ÉPOCA DA ALIENAÇÃO. MÁ-FÉ DO TERCEIRO ADQUIRENTE NÃO DEMONSTRADA. FRAUDE À EXECUÇÃO. INOCORRÊNCIA. Consoante entendimento pacificado pelo c. STJ, por ocasião do julgamento do RESP nº 956.943/PR, submetido ao rito dos recursos repetitivos, para a configuração de fraude à execução, é indispensável que, ao tempo da alienação ou oneração do bem, exista em andamento ação com potencial de reduzir o devedor à insolvência, com citação válida, bem como registro da penhora ou prova da má-fé do terceiro adquirente.” (TJMG; APCV 0090376-44.2002.8.13.0351; Janaúba; Décima Terceira Câmara Cível; Rel. Des. José de Carvalho Barbosa; Julg. 01/08/2019; DJEMG 09/08/2019).

Nesse sentido, é necessário haver prova que o terceiro adquirente do imóvel tinha conhecimento da demanda judicial em curso contra o executado/devedor, o que se perfaz com a averbação da penhora/construção no registro do imóvel.

Ausente essa prova in casu, inclusive quanto à má-fé da parte embargante/adquirentenão há que se falar em fraude à execução.

Com base nos julgados e motivos acima expostos, restando provado que a construção que recaiu sobre os bens imóveis é indevida, a procedência do pedido é medida que se impõe.

### 3. Dispositivo:

Diante do exposto, JULGO PROCEDENTES os presentes Embargos de Terceiro, extinguindo-os com resolução do mérito, nos termos dos artigos 316 e 487, inciso I, do Código de Processo Civil, tornando insubsistente e determinando a desconstituição da construção lançada nas matrículas nº 36.951, 72.816, 28.709, 28.708, 15.454, 15.455, 14.564, 12.403, 2.771, 2.772, 2.773, 36.950, 1.927, 36.949 e 15.456, todas do 1º Serviço Notarial e de Registro de Imóveis de Várzea Grande-MT, em razão da indisponibilidade determinada nos autos nº 22759-32.2012.811.0041, Código nº 769772.

Com base no Princípio da Causalidade, CONDENO a parte embargante ao pagamento das custas processuais, tendo em vista que, ao não adotar rapidamente as providências necessárias para a efetivação da transferência de propriedade, permitiu que os bens ficassem disponíveis para indevida construção judicial em demandas ajuizadas contra o antigo proprietário .

Deixo de condenar o 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.

Não obstante os embargados Eder de Moraes Dias e Laura Tereza da Costa Dias tenham reconhecido a procedência do pedido, friso que a embargante deu causa ao ajuizamento da demanda ao não promover o imediato registro dos títulos de aquisição dos imóveis, razão pela qual CONDENO a parte embargante ao pagamento de honorários advocatícios em favor dos patronos daqueles, os quais fixo 10% (dez por cento) do valor atualizado da causa, na forma do art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

Translade-se cópia desta sentença para a ação principal n.º 22759-32.2012.811.0041, Código 769772.

Oficie-se a Excelentíssima Desembargadora Relatora do Agravo de Instrumento nº 1010211-08.2017.8.11.0000, dando conhecimento da presente sentença.

Transitada em julgado, expeça-se ofício ao 1º Serviço Notarial e de Registro de Imóveis de Várzea Grande-MT, para que proceda com a retirada das construções.

Registrada nesta data no sistema informatizado.

Publique-se. Intime-se. Cumpra-se.

Cuiabá, 13 de Agosto de 2019.

BRUNO D'OLIVEIRA MARQUES

Juiz de Direito

28/05/2019