

**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS****Justiça de Primeira Instância****Comarca de Timóteo / 1ª Vara Cível da Comarca de Timóteo****Praça Olímpica, 65, Funcionários, Timóteo - MG - CEP: 35180-414****PROCESSO Nº: 5003212-77.2023.8.13.0687****CLASSE: [CÍVEL] EMBARGOS DE TERCEIRO CÍVEL (37)****ASSUNTO: [Bloqueio de Matrícula]****AUTOR: ----****RÉU: Ministério Público - MPMG CPF: não informado****SENTENÇA**

---- opuseram embargos de terceiro em face do Ministério Público do Estado de Minas Gerais.

Os embargantes alegam, em síntese, que adquiriram, em 17/06/2020, o imóvel situado à ---- Ipatinga/MG, matrícula nº ---- em razão de uma dação em pagamento firmada na execução de título extrajudicial nº 5000709-93.2017.8.13.0687, movida pela embargante ---- em desfavor de ----. Desde a aquisição, se encontram na posse do imóvel, mantendo-o e arcando com as despesas do bem. Requereram o acolhimento da pretensão inicial, para que seja determinada a desconstituição da penhora do imóvel (ID 9861929153).

Instruindo a inicial, vieram os documentos de ID 9861921018 a ID 9861934100.

Recebidos os embargos, determinou-se a intimação do embargado, para resposta (ID 9918137480).

O Ministério Público apresentou resposta, alegando, em suma, que na ação civil pública por improbidade administrativa, foi determinada a indisponibilidade de um imóvel, em 14 de maio de 2020 (autos nº 5002337-49.2019.8.13.0687). Esse imóvel fazia parte de uma permuta realizada entre ----. Nos autos de uma medida cautelar anterior (nº 0687.07.054155-6), foi identificado um imóvel rural pertencente a ----, denominado ----, que deveria ter sido indisponibilizado em 2009. Contudo, devido a falhas na averbação pelo cartório responsável, o

imóvel foi desmembrado e as glebas resultantes foram alienadas em 2018. Uma dessas glebas, matriculada sob o nº 21.518, foi objeto de um contrato de permuta entre ----, no qual ---- cederia a gleba e, em troca, receberia quatro imóveis urbanos e R\$ 150.000,00. Dentre os imóveis urbanos permutados, incluía-se o apartamento matriculado sob o nº ----, localizado em Ipatinga. Apesar disso, os embargantes alegam que adquiriram esse imóvel por meio de dação em pagamento, no âmbito de uma ação de execução de título extrajudicial movida por ---- contra ---- (autos nº 5000709-93.2017.8.13.0687). Essa ação foi julgada extinta sem resolução de mérito em 2018, mas em 2019 as partes firmaram um acordo extrajudicial. Nesse acordo, ---- comprometeram-se a transferir o imóvel para ---- em pagamento de uma dívida. Contudo, existem inconsistências na avença, notadamente porque a transferência do imóvel não poderia ter ocorrido, já que este era de propriedade ----, conforme registrado na matrícula do bem, e não de ----. Além disso, foi realizada uma compra e venda posterior entre ---- e os embargantes em 2020, com escritura registrada apenas em 17 de junho de 2020, após a penhora do imóvel em 25 de maio de 2020. Portanto, ---- não poderia ter vendido o imóvel aos embargantes, pois já havia firmado um compromisso de permuta com ----, que possuía sentença transitada em julgado determinando o registro dessa transferência. Ainda, ---- reconheceu o imóvel como sendo de sua propriedade, incluindo-o em sua declaração de imposto de renda. Por esse motivo, a escritura de compra e venda entre ---- e os embargantes é nula, pois ---- não era o legítimo proprietário do bem no momento da negociação. Requereu a rejeição da pretensão inicial (ID 10123716251).

A peça de defesa veio acompanhada dos documentos de ID 10123716252 a ID 10123716255.

Em réplica, os embargantes infirmaram os termos da defesa (ID 10160091722).

Com vista para especificação de provas (ID 10162208810), os embargantes requereram a produção de prova testemunhal; já o embargado requereu o julgamento antecipado da lide (ID 10172254368).

Proferiu-se decisão de saneamento e organização do processo, na qual foi deferida a produção de prova testemunhal (ID 10205616119).

Designou-se audiência de instrução e julgamento (ID 10232188249).

Em audiência de instrução e julgamento, foi ouvida uma testemunha e uma informante (ID 10262606434).

As partes apresentaram alegações finais (ID's 10270991872 e 10273661966).

É o relatório. Fundamento e decido.

Trata-se de embargos de terceiro, por meio dos quais os embargantes pretendem a desconstituição da penhora do bem imóvel situado à ----, Ipatinga/MG, matrícula nº ----, que alegam ser de sua propriedade.

Sobre os embargos de terceiro, dispõe o Código de Processo Civil, no art. 674, que: "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 constritivo, poderá requerer seu desfazimento ou sua inibição por meio de embargos de terceiro".

Os embargos de terceiro configuram-se em ação a ser manejada pelo proprietário ou possuidor de um bem, a fim de proteger direito que possua em face de constrição ou ameaça de constrição que lhe seja incompatível, buscando sua inibição ou desfazimento.

Nas lições de Humberto Theodoro Júnior:

Destinam-se os embargos de terceiro a impedir ou fazer cessar a turbação ou esbulho na posse de seus bens por ato de apreensão judicial derivado de processo alheio, em casos como o de penhora, depósito, arresto, sequestro, alienação judicial, arrecadação, arrolamento, inventário e partilha (art. 1.046). Os próprios termos do enunciado legal deixam claro que a relação nele contida é de caráter meramente exemplificativo. Se o fim do instituto é preservar a incolumidade dos bens de terceiro em face do processo de que não participa, qualquer ato executivo realizado ou ameaçado, indevidamente, pode ser atacado por via dos embargos de terceiro. (THEODORO JÚNIOR, Humberto. Curso de direito processual civil. Vol. II. 36ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004, p. 287).

Para uma melhor elucidação da questão posta em debate, necessário traçar uma linha cronológica dos eventos que envolveram o imóvel objeto da lide. Vejamos.

Foi determinada a indisponibilidade de um imóvel rural de 24 hectares, denominado “----”, pertencente a ----, nos autos da medida cautelar nº 0687.07.054155-6. Contudo, o Cartório de Registro de Imóveis de Inhapim/MG não efetivou a averbação da indisponibilidade.

O imóvel rural foi desmembrado em glebas. Uma delas, com matrícula nº ----, foi objeto de permuta entre ----.

Pelo contrato de permuta, ---- cedeu essa gleba e recebeu, em troca, quatro imóveis urbanos e R\$ 150.000,00 em espécie. Dentre os imóveis recebidos por Leonardo estava o apartamento matriculado sob o nº 56.560.

A embargante ---- ajuizou a ação de execução de título executivo extrajudicial (autos nº 5000709-93.2017.8.13.0687) contra ----, buscando a cobrança de uma nota promissória no valor de R\$ 100.000,00. A ação de execução foi julgada extinta sem resolução de mérito. Contudo, as partes celebraram um acordo extrajudicial, no qual os executados ---- se comprometeram a transferir o imóvel matriculado sob o nº ---- para ---- como dação em pagamento do débito exequendo.

Foi lavrada uma escritura pública de compra e venda entre ---- e os embargantes. Contudo, o Ministério Público aponta que ---- não era mais proprietário do imóvel, pois este estava vinculado à permuta com ----.

Nos autos nº 5002337-49.2019.8.13.0687, foi determinada a penhora do imóvel objeto da lide, em razão de uma ação civil pública por improbidade administrativa envolvendo ----.

O registro da compra e venda entre ---- e os embargantes foi efetivado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ipatinga.

Pois bem. Pela documentação acostada ao caderno processual, infere-se que os embargantes, de fato, firmaram acordo extrajudicial com ----, nos autos da execução de título

extrajudicial nº 500070993.2017.8.13.0687, que foi homologado em grau recursal, em 24 de agosto de 2019 (ID 87500487).

Na referida avença, os embargantes receberam o imóvel objeto da lide como forma de pagamento, sendo que a escritura pública foi lavrada em 18 de fevereiro de 2020, com averbação na matrícula do bem em 17/06/2020.

E, na escritura pública consta como outorgante vendedor a empresa ----, efetiva proprietária do bem, à época, segundo consta da certidão de inteiro teor do imóvel.

Neste ponto, é importante registrar que, pelo que consta dos autos, o imóvel foi, de fato, objeto de negócio jurídico entre ---- e a empresa ----, em 2018, inclusive houve ajuizamento de ação por esta em desfavor daquele, visando a efetiva transferência dos bens permutados, dentre eles o bem objeto desta ação. Contudo, a referida empresa adquiriu o imóvel em 2017, da Caixa Econômica Federal, cuja averbação ocorreu em 13/06/2019.

Portanto, quando efetivado o negócio jurídico com os embargantes, a citada empresa era a efetiva proprietária do bem (pois o registro estava em seu nome), tendo ela, então, a prerrogativa de dispor do imóvel, como o fez, de modo que eventuais outros negócios jurídicos que não foram levados a registro não invalidam a aquisição de boa-fé, pelos embargantes.

Destaque-se que, quando realizada a averbação da escritura pública, não havia registro de nenhum impedimento gravado na matrícula do imóvel, sendo que penhora determinada nos autos nº 5002337-49.2019.8.13.0687 somente foi averbada em 11 de maio de 2023, ou seja, quase 3 (três) anos após o registro da compra e venda.

Como se sabe, a presunção de boa-fé é um princípio geral do direito. Nos casos de fraude à execução, quando não há registro da penhora ou da ação, cabe ao credor o ônus de provar a má-fé do terceiro adquirente.

Sobre o tema, destaque-se a Súmula nº 375 do Superior Tribunal de Justiça, que estabelece que, “O reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente”.

Aspecto o outro, o Código de Processo Civil, ao tratar da fraude à execução, prevê que a alienação será ineficaz em relação ao exequente quando: houver uma ação pendente sobre o bem, que seja fundada em direito real ou com pretensão reipersecutória, desde que essa pendência tenha sido averbada no registro público, se houver; tiver sido averbada a pendência do processo de execução no registro do bem, conforme o artigo 828; houver averbado hipoteca judiciária ou outro ato de constrição judicial originário do processo onde foi arguida a fraude; no momento da alienação ou oneração, tramitava contra o devedor uma ação capaz de reduzi-lo à insolvência; e, em outras situações expressas em lei (art. 792).

Além disso, o parágrafo 1º do artigo 792 afirma que a alienação realizada em fraude à execução é ineficaz em relação ao exequente, ou seja, embora o negócio jurídico tenha efeitos entre as partes envolvidas (alienante e adquirente), ele não pode ser oposto ao credor que busca a satisfação de seu crédito.

Na hipótese, como já destacado, quando os embargantes adquiriram o imóvel objeto da lide não havia nenhum registro de impedimento na matrícula do bem, de modo que não havia como eles terem conhecimento acerca da ação movida pelo embargado em desfavor de terceiro,

na qual fora deferida a penhora do bem, que só foi registrada 03 (três) anos após a aquisição por aqueles, repita-se.

Além disso, toda a situação narrada pelos embargantes, quanto ao negócio jurídico que ensejou a aquisição do imóvel, restou devidamente corroborada pelas provas produzidas na presente demanda, notadamente os documentos que comprovam a avença, bem como, a testemunha ouvida em juízo, Sr. ----, que era procurador da embargante ---- nos autos da execução de título extrajudicial, na qual a avença foi devidamente homologada.

Também, foram colacionados ao caderno processual alguns comprovantes de pagamentos, pelos embargantes, de impostos e taxas de condomínio pertinentes ao bem imóvel, que datam dos anos de 2021, 2022 e 2023, corroborando o regular exercício da propriedade, por eles.

Por todo o exposto, não se verifica a existência de má-fé pelos embargantes, quando da aquisição do imóvel, que, como se sabe, deve ser cabalmente comprovada, não comportando presunção.

A propósito:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL.
EMBARGOS DE TERCEIRO. FRAUDE À EXECUÇÃO. POSSE ADQUIRIDA MEDIANTE CESSÃO DE DIREITOS. AQUISIÇÃO ANTERIOR À CONSTRIÇÃO. INEXISTÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DA MÁ-FÉ DO ADQUIRENTE. SÚMULA 375/STJ. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. SÚMULA 303/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. De acordo com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, cristalizada na Súmula 375, "O reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente". E mais, nos termos da tese firmada pela Corte Especial do STJ, em sede de julgamento de recurso especial repetitivo, "inexistindo registro da penhora na matrícula do imóvel, é do credor o ônus da prova de que o terceiro adquirente tinha conhecimento de demanda capaz de levar o alienante à insolvência" (REsp 956.943/PR, Rel. p/ acórdão Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, CORTE ESPECIAL, DJe de 1º/12/2014). 2. No caso dos autos, inexistente registro da penhora ou da existência da ação na matrícula do imóvel alienado, bem como não ficou comprovado que os agravados, terceiros adquirentes, tinham conhecimento da execução movida em desfavor do alienante, sendo, portanto, inviável o reconhecimento da fraude à execução. 3. Nos termos da Súmula 303/STJ, "Em embargos de terceiro, quem deu causa à constrição indevida deve arcar com os honorários advocatícios." 4. Agravo interno a que se nega provimento. (STJ - AgInt no AREsp: 1877541 DF 2021/0113115-3, Data de Julgamento: 02/05/2022, T4 QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 08/06/2022) (Destaque nosso).

Posto isso, ACOLHO NO TODO a pretensão inicial, com fundamento no artigo 487, inciso I, c/c art. 490, ambos do Código de Processo Civil, para DETERMINAR a desconstituição da penhora lançada sobre o imóvel situado à ----, Ipatinga/MG, matrícula ----. Sem condenação da parte embargada ao pagamento de honorários de sucumbência (Lei nº 7.347/85, art. 18 – por analogia).

Processo isento de custas (Lei Estadual nº 10.939/2003, art. 10, VI).

Transitada em julgado, JUNTE-SE cópia da presente sentença nos autos de origem (nº 5002337-49.2019.8.13.0687).

Oportunamente, ARQUIVEM-SE os autos, com baixa.

P.I.R.

Timóteo/MG, data da assinatura eletrônica.

RODRIGO ANTUNES LAGE

Juiz de Direito

Assinado eletronicamente por: RODRIGO ANTUNES LAGE

16/12/2024 18:06:09 [https://pje-consulta-](https://pje-consulta-publica.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam)

[publica.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam](https://pje-consulta-publica.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam) ID do documento:

24121618060992200010356230182

IMPRIMIR

GERAR PDF

