**MODELO DE PETIÇÃO**

**EMBARGOS DE TERCEIRO COM PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA.**

**INEXISTÊNCIA DO REGISTRO DE PENHORA.**

**INEXISTÊNCIA DE MÁ-FÉ DO COMPRADOR.**

**SÚMULA 375 DO STJ. SUSPENSÃO MEDIDAS CONSTRITIVAS**

**Rénan Kfuri Lopes**

Exmo. Sr. Juiz de Direito do Juizado Especial Cível da Comarca de ...

Distribuição por dependência aos Autos n. ...

(nome, qualificação, endereço, CNPJ e e-mail), vem, por seu *advogado in fine* assinado, *ut* instrumento de procuração anexo (doc. n. ...), opor EMBARGOS DE TERCEIRO COM PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA contra (nome, qualificação, endereço, CPF e e-mail), pelos seguintes fatos e fundamentos:

**I – FATOS**

A ..., doravante denominada Embargante, foi surpreendida com mandado de intimação expedido pelo d. Juízo do ...º Juizado Especial Cível da Comarca de ..., concedendo-lhe o prazo legal para, querendo, apresentar embargos de terceiro.

Ao analisar o mandado, tomou ciência de que fora expedido nos autos de n. ..., tendo no polo ativo ..., doravante denominado Embargado, e no polo passivo ..., ... E ...

Trata-se de processo em fase de cumprimento de sentença, em que o Embargado visa o recebimento da quantia atualizada de R$ ... (...).

No bojo dos autos referenciados, o Embargado formulou pedido de penhora de um bem imóvel, com a seguinte identificação: Matrícula n. ... no Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de ..., referente ao imóvel do lote de terreno, com área de ... m², situado a margem esquerda da Rodovia dos ..., sentido ..., no distrito de ..., Município de ...

Acontece que referido imóvel não pertence aos executados do processo de n. ..., uma vez que foi adquirido pela Embargante, de forma lídima, aos ..., conforme R-... da matrícula do bem:

Na narrativa do Embargado, o imóvel teria sido transmitido à Embargante em ato de fraude à execução, constituindo-se má-fé, razão pela qual deveria ser declarada a ineficácia da alienação em relação a ele.

A situação fática, contudo, é absolutamente diversa do cenário narrado pelo Embargado, inexistindo lastro jurídico na pretensão de declarar a ineficácia da aquisição do bem pela Embargante, conforme se demonstrará.

**II – REALIDADE DOS FATOS**

Excelência, infere-se da matrícula do bem imóvel que, no momento de aquisição pela Embargante, ele se encontrava livre e desimpedido, inexistindo qualquer gravame que indicasse o risco de perdimento do bem.

Antes da aquisição, os alienantes trataram de quitar toda e qualquer dívida que repercutisse na higidez documental do imóvel. Todas as penhoras, hipotecas e indisponibilidades foram devidamente baixadas, tornando o imóvel apto à transferência fidedigna.

Inexistindo má-fé na transação e inexistente qualquer registro de penhora no momento de aquisição e transferência do bem, não há como se declarar a fraude à execução e consequente ineficácia do negócio em relação ao Embargante.

Portanto, deve-se afastar a pretensão de penhora do bem e designação de leilão, uma vez que um terceiro de boa-fé, como a Embargante, não pode ser afetado de tal modo.

**III – DIREITO**

**III.1 – INEXISTÊNCIA DE REGISTRO DE PENHORA OU MÁ-FÉ DA ADQUIRENTE – SÚMULA 375/STJ**

Com fito em resguardar o terceiro de boa-fé, a v. jurisprudência do e. Superior Tribunal de Justiça consolidou a Súmula 375/STJ, com o seguinte enunciado:

“*O reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente*”.

Cabe dizer que inexiste celeuma na aplicação de referida súmula, a qual é francamente reconhecida pelos órgãos do Tribunal da Cidadania, conforme se observa da v. ementa:

“*AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. FRAUDE À EXECUÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. MÁ-FÉ DO TERCEIRO ADQUIRENTE NÃO COMPROVADA. IMPOSSIBILIDADE DE PRESUNÇÃO. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO. 1. A jurisprudência pacífica do STJ é no sentido de que o reconhecimento da fraude à execução exige a anterior averbação da penhora no registro do imóvel ou a prova da má-fé do terceiro adquirente, consoante se depreende da redação da Súmula n. 375/STJ e da tese firmada no REsp repetitivo de n. 956.943/PR. 2. Agravo interno improvido*.” (STJ - AgInt no REsp: 1896456 SP 2020/0245182-0, Relator: Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 03/03/2021)

Extrai-se do r. entendimento que, não obstante as hipóteses de configuração de fraude à execução, previstas no art. 792 do Código de Processo Civil, impende que haja registro de penhora do bem alienado ou prova de má-fé do terceiro adquirente.

Cumpre observar que, não obstante o r. entendimento do Superior Tribunal de Justiça, com o advento da Lei nº 14.382/2002, houve uma alteração no art. 54 da Lei nº 13.097/2015, resultando no seguinte dispositivo:

“*Art. 54. Os negócios jurídicos que tenham por fim constituir, transferir ou modificar direitos reais sobre imóveis são eficazes em relação a atos jurídicos precedentes, nas hipóteses em que não tenham sido registradas ou averbadas na matrícula do imóvel as seguintes informações: (Vigência)*

*[...]*

*V - averbação, mediante decisão judicial, de qualquer tipo de constrição judicial incidente sobre o imóvel ou sobre o patrimônio do titular do imóvel, inclusive a proveniente de ação de improbidade administrativa ou a oriunda de hipoteca judiciária. (Incluído pela Lei nº 14.825, de 2024)*

*[...]*

*§ 1º Não poderão ser opostas situações jurídicas não constantes da matrícula no registro de imóveis, inclusive para fins de evicção, ao terceiro de boa-fé que adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre o imóvel, ressalvados o disposto nos arts. 129 e 130 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, e as hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título de imóvel*.” (Renumerado do parágrafo único com redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022)

A ideia central de referido dispositivo converge integralmente com aquilo que já vinha sendo preconizado pelo Superior Tribunal de Justiça, no sentido de se resguardar o terceiro de boa-fé. Ora, não se mostra minimamente razoável que ele seja prejudicado por uma situação jurídica que fugia de seu conhecimento, haja vista que, sabidamente, a diligência do homem médio na aquisição de um imóvel é verificar a condição do registro do bem.

No caso, a Embargante não encontrou qualquer gravame na matrícula do imóvel que inviabilizasse sua aquisição. Ao revés, ele estava límpido, com todo e qualquer gravame outrora lançado devidamente baixado.

Especialmente em relação ao cumprimento de sentença de n. ..., inexistia sequer havia prenotação ou averbação premonitória, muito menos registro de penhora, o que somente foi intentado no ano de ...

Tampouco há qualquer prova de má-fé por parte da Embargante na aquisição do bem, uma vez que se tratando de uma empresa do ramo imobiliário, sabendo da possibilidade de empreender no imóvel e seu potencial lucrativo, efetuou a compra dele.

Nesse contexto, enquanto a boa-fé é presumida, a má-fé deve ser provada, conforme assentado pela v. jurisprudência do e. TJMG, *in verbis*:

“*APELAÇÃO CÍVEL - EMBARGOS DE TERCEIRO - FRAUDE À EXECUÇÃO - REGISTRO DE PENHORA - AUSÊNCIA - PROVA DA MÁ FÉ - INEXISTÊNCIA - SÚMULA 375 DO STJ. "O reconhecimento da fraude de execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente (Súmula n. 375/STJ). A presunção de boa-fé é princípio geral de direito universalmente aceito, sendo milenar a parêmia: a boa-fé se presume; a má-fé se prova*.” (TJMG - AC: 26555154720088130024 Belo Horizonte, Relator: Des.(a) José Flávio de Almeida, 12ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 20/02/2017)

Diante do exposto, sabendo-se que a aquisição do imóvel de matrícula n. ... no Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de ... não esbarrou em qualquer hipótese da consagrada Súmula 375/STJ, impende a procedência dos embargos de terceiro, inibindo ou desconstituindo a penhora pretendida pelo Embargado por meio da declaração de fraude à execução.

**III.2 – TUTELA DE URGÊNCIA – ART. 678 DO CPC – SUSPENSÃO DAS MEDIDAS CONSTRITIVAS SOBRE O IMÓVEL *SUB JUDICE***

A documentação jungida pela Embargante faz prova bastante de que ela é a real proprietária do imóvel que o Embargado pretende penhorar e levar a leilão judicial.

Infere-se tanto da matrícula do imóvel como da escritura pública de compra e venda a higidez do negócio e a limpidez da aquisição realizada pela Embargante, constituindo-se uma atividade concernente à sua própria atividade comercial, enquanto empresa do ramo imobiliário.

Dispõe o art. 678 do CPC que “*a decisão que reconhecer suficientemente provado o domínio ou a posse determinará a suspensão das medidas constritivas sobre os bens litigiosos objeto dos embargos, bem como a manutenção ou a reintegração provisória da posse, se o embargante a houver requerido*”.

Na hipótese deste d. Juízo possuir alguma incerteza acerca da posse/propriedade exercidas pela Embargante, pede-se a designação de audiência preliminar, conforme autorizado pelo art. 677, §1º, do CPC, *in verbis*:

*Art. 677. Na petição inicial, o embargante fará a prova sumária de sua posse ou de seu domínio e da qualidade de terceiro, oferecendo documentos e rol de testemunhas.*

*§ 1º É facultada a prova da posse em audiência preliminar designada pelo juiz*.

Pelo exposto, requer a imediata suspensão das medidas constritivas sobre o imóvel de matrícula n. ... no Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de ..., adquirido com retidão pela Embargante, como faz prova bastante a documentação apresentada.

**IV – PEDIDOS**

***Ex positis***, requer:

a) liminarmente e inaudita altera parte, a imediata suspensão das medidas constritivas sobre o imóvel de matrícula n. ... no Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de ...;

b) caso o d. Juízo não entenda pelo imediato deferimento do pedido “*a*”, que seja designada audiência preliminar, em atenção ao art. 677, §1º, do CPC;

c) a intimação do Embargado para, querendo, apresentar contestação;

d) sejam julgados procedentes os embargos de terceiro, tornando definitivo o pedido “*a*”, inibindo-se ou cancelando penhora que porventura recaia sobre o imóvel de matrícula n. ... no Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de ..., nos moldes do art. 681 do CPC;

e) a condenação do Embargado ao pagamento de custas e honorários, com base no princípio da causalidade;

f) protesta provar o alegado por todos os meios de prova admitidos em direito;

g) o cadastramento dos advogados ..., inscrito na OAB/... sob n... ..., e ..., inscrita na OAB/...sob n. ..., para receberem todas as intimações, sob pena de nulidade.

Valor da causa: R$ ... (...).

Pede Deferimento.

(Local e data)

(Assinatura e OAB do Advogado)