

Sant'Ana
sociedade de advogados - 1981

Francisco Sant'Ana de Lima Rodrigues - OAB/SP 62.166
Edilúcia Fátima Silvério de Lima Rodrigues - OAB/SP 110.560

Rua Euclides Miragaia, 394, 16º a., cj. 1610/1611, Centro, São José dos Campos/SP - CEP 122.45-901 - fone (12) 3921.7767 - fax (12) 3943.3366 - e-mail: santana7767@gmail.com.br

MM JUIZ DE DIREITO 17ª VARA CÍVIL DA COMARCA DE SÃO PAULO - FORO CENTRAL - SP.

DISTRIBUIÇÃO POR DEPENDÊNCIA AO PROCESSO Nº 1033576-07.2013.8.26.0100

SILMARA TEIXEIRA, brasileira, casada, portadora do RG nº 30.921.120 SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o nº 277.515.958-33, residente e domiciliada na cidade de São José dos Campos - SP, à rua Marechal Rondon, 911, apto 903, Monte Castelo, CEP 12.215-070, por seu advogado, vem a V. Exa., nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial que **BANCO SANTANDER** move contra PAULO ROBERTO FORONI, propor **EMBARGOS DE TERCEIROS**, com fundamento no artigo 674 e seguintes do CPC, pelos fatos e fundamentos a seguir expostos:

PRELIMINARMENTE

DA SUSPENSÃO DO ANDAMENTO DA AÇÃO ATÉ DECISÃO FINAL DESTES EMBARGOS DE TERCEIRO POR RISCO DE LESÃO IRREPARÁVEL EM BEM IMÓVEL DE PROPRIEDADE DE TERCEIRO

A autora é proprietária do imóvel matriculado sob o nº 28.302 junto ao cartório de registro de imóveis da comarca de Caraguatatuba, por força de sucessão hereditária. (docs. Anexos)

O falecido pai da autora, Rolando Teixeira, adquiriu o imóvel de Paulo Roberto Foroni e sua mulher em 24.06.2006, ocasião em que tomaram a posse definitiva e direta do bem e, assim, permanece até os dias de hoje, de forma pacífica e ininterrupta.

Certo é, ainda que o falecido pai da requerente nunca levou o contrato à registro, razão pela qual o bem permaneceu em nome do antigo proprietário, o que ensejou a penhora que se deu 14/02/2019, sendo certo que a intimação do executado somente ocorreu em 02/10/2020, sem a o conhecimento da autora.

Referido imóvel foi penhorado para garantir pagamento de título extrajudicial firmado entre o embargado Banco Santander e Paulo Roberto Foroni datado de 23/08/2011, ocasião em que o bem já não mais pertencia ao executado que já o havia vendido em 24.06.2006, ou seja, cinco anos de pactuar com o banco exequente.

Apesar da falta de registro, junto ao competente cartório de registro de imóveis, a venda do bem e tomada de posse do bem são inequívocas, desta feita, perfeita a aplicação ao caso da súmula 84 do STJ que dispõe:

STJ - SÚMULA N. 84:

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 do registro.

A constrição do imóvel e consequente venda em hasta pública não pode seguir adiante, posto que o bem não pertence ao executado e sim à autora.

Sendo assim, em sede de preliminar, se requer o sobrestamento do feito até final julgamento destes embargos de terceiros, notadamente, os procedimentos para venda do bem em hasta pública.

NO MÉRITO

1. A autora é filha de Rolando Teixeira que em 24/07/2006 comprou de Paulo Roberto Cardoso Foroni e sua mulher Ana Eliza do Nascimento Foroni, pelo valor de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), o imóvel matriculado sob o nº 28.302 junto ao cartório de registro de imóveis da comarca de Caraguatatuba - SP.

O pagamento foi feito por meio de TED - Transferência Eletrônica, para a conta do vendedor Paulo Roberto, conforme comprova o extrato bancário da conta corrente de Rolando Teixeira, ocasião em que se deu a transmissão definitiva da posse do bem. (doc. Anexo)

2. Rolando Teixeira faleceu, e deixou três herdeiros, Silmara Teixeira, Cristiane Teixeira e Vander Teixeira.

3. Os herdeiros de Rolando Teixeira, ao fazerem o inventário dos bens deixados pelo finado pai, deixaram o imóvel em questão para ser sobrepartilhado, haja vista que não se encontrava registrado em nome do falecido.

Neste ínterim, por meio de contrato particular, os herdeiros Cristiane e Vander Teixeira, renunciaram ao

direito de herança sobre o imóvel em comento, razão pela qual esta figura sozinha no polo ativo desta ação.

4. Com o falecimento de seu pai, os herdeiros não localizaram o contrato de compra e venda do imóvel em comento, contudo, tiveram acesso ao extrato bancário do falecido, que comprova de forma inequívoca a transferência dos valores, em pagamento do preço do imóvel.

Também é inequívoca a posse mansa e pacífica do imóvel adquirido de Paulo Roberto e sua mulher, praticada pelo comprador e seus herdeiros, desde a data de 24/07/2006.

Além do pagamento do preço, o comprador, seus herdeiros e agora a autora, vêm pagando o IPTU do imóvel desde o ano de 2007, conforme comprovam os documentos em anexo.

DA POSSE E SUA TURBAÇÃO

5. A posse exercida pela autora, por si e seus antecessores é irrefutável, sempre com ânimo de dona e, ainda, sempre de forma mansa, pacífica e sem interrupção.

Nesse sentido, a característica da posse, a efetivação da prescrição aquisitiva (usucapião), garantem à autora o direito à legítima defesa da posse à turbção ocorrida, qual seja, penhora realizada em 11/06/2019 e mais, a turbção está em vias de se tornar esbulho diante da iminente alienação judicial do imóvel.

Referida **turbção está comprovada** não apenas pelo auto de penhora, mas, sobretudo, pela averbação na matrícula do imóvel, o que a legitima a promover a presente ação para manutenção da posse que exerce sobre o imóvel em comento.

DA BOA-FÉ DA AUTORA

6. A ação de execução foi proposta em 28/05/2013 e se refere a título extrajudicial firmado entre a exequente e Paulo Roberto Faroni em 23/08/2011.

A penhora do imóvel em comento foi deferida em 11/06/2019, sendo certo que o executado se encontra interditado e sua curadora foi intimada da penhora em 02/10/2020.

Repita-se: a venda do imóvel se deu em 24/07/2006, portanto, cinco anos antes da contratação entre a exequente e o executado, ou seja, quando da contratação do empréstimo, o bem já não pertencia ao executado.

A boa-fé da autora é clara.

Não se pode, sequer, cogitar em venda com fraude à execução, notadamente porque a penhora somente foi averbada na matrícula do imóvel em 12/07/2019, conforme se afere da Av.4/28.302- prenotação nº 192.341, ou seja, a penhora só foi averbada na matrícula 13 anos após a venda.

7. Apesar da falta de registro junto ao competente cartório de registro de imóveis, a venda e a posse do bem são inequívocas, desta feita, perfeita a aplicação ao caso da súmula 84 do STJ que dispõe:

STJ - SÚMULA N. 84:

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 do registro.

8. A autora comprova a posse e a propriedade do bem, razão pela qual a penhora e a consequente venda em hasta

pública têm que ser obstadas, sob pena de imenso prejuízo para a autora.

DA IMPUGNAÇÃO À AVALIAÇÃO DO BEM

9. A carta precatória expedida para a comarca de Caraguatatuba, para avaliação do bem, foi cumprida de forma deficiente e temerária.

Como se observa da certidão do oficial de justiça encarregado da avaliação, o imóvel se encontrava fechado, razão pela qual o mesmo se valeu dos dados constantes do título, qual seja, metragem do terreno e da construção para fazer a avaliação, sem apresentar laudo de vistoria onde conste, no mínimo, as características do bem e o estado em que se encontra, em flagrante desrespeito ao artigo 872 do CPC, com atribuição de valor incompatível ao bem.

DO FUMUS BONI IURIS E DO PERICULUM IN MORA

10. Como comprovado pelos documentos ora anexados, a autora é parte legítima para a propositura da presente ação, assim como é legítimo seu interesse na defesa do bem injustamente penhorado e que já está em vias de ser colocado em hasta pública. (súmula 84 do STJ)

11. Legítimo também é o interesse da autora na impugnação à avaliação do imóvel, realizada por oficial de justiça que admite não ter conseguido adentrar no imóvel e que sequer apresenta laudo com as características e estado do bem, em flagrante desrespeito ao artigo 872 do CPC, o que causa atribuição de valor equivocado e incompatível com o bem e sua situação.

12. O perigo da demora, na tomada de uma decisão está evidente, haja vista que o imóvel já foi avaliado e está em vias de ser colocado à venda em hasta pública, o que causará enorme prejuízo para a autora e desrespeito ao seu direito de propriedade, previsto no artigo 5º, XXII da Constituição Federal.

13. É evidente o direito da autora e o perigo iminente da lesão que lhe poderá ser causada caso o feito não seja sobrestado, razão pela qual se requer, desde já, o sobrestamento do feito, notadamente dos procedimentos para venda do bem em hasta pública, até final decisão destes embargos de terceiros.

14. Diante da urgência do pedido, desde já se requer prazo de 15 (quinze) dias para juntada de documentos que comprovem o falecimento de Rolando Teixeira e o contrato de renúncia à herança dos demais herdeiros do falecido à embargante.

DO PEDIDO

14. Isto posto se requer:

- a) A concessão do prazo de 15 dias para juntada de novos documentos;
- b) O acatamento da preliminar para **LIMINARMENTE**, suspender o andamento do feito até final julgamento destes embargos de terceiros;
- c) A intimação do embargado para responder aos termos desta sob pena de revelia e confissão;
- d) A produção de todos os meios de provas;
- e) A procedência destes embargos de terceiros para:

I- decretar a turbação sobre a posse da autora;

II - manter a autora na posse do imóvel, proibindo o embargado de promover a venda do mesmo e de levar eventuais interessados na compra para visitação;

III - baixar a penhora realizada no imóvel matriculado sob o n  28.302, junto ao cartório de registro de imóveis de Caraguatatuba, expedindo-se o respectivo ofício;

f) A condenação do embargado, em caso de oposição a estes embargos, ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios.

D -se   causa o valor de R\$ 100.000,00 (cem mil, reais), valor da avaliação.

Termos em que,

p. deferimento.

São José dos Campos, 24 de junho de 2021.

Francisco Sant'Ana de Lima Rodrigues

OAB/SP 62.166