



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - FORO CENTRAL DE CURITIBA
2ª VARA DESCENTRALIZADA DE SANTA FELICIDADE - VARA DE FAMÍLIA - PROJUDI
Via Vêneto, 1490 - Santa Felicidade - Curitiba/PR - CEP: 82.020-470 - Fone: (41) 3312-5313 - E-mail: familiasantafelicidade@tjpr.jus.br

Autos nº. 0008940-14.2024.8.16.0188

Processo: 0008940-14.2024.8.16.0188
Classe Processual: Cumprimento de sentença
Assunto Principal: Expropriação de Bens
Valor da Causa: R\$410.617,51
Exequente(s): • FABIANA THAIS KRAFT
Executado(s): • CRISTIANO DEMBISKI FERREIRA

1. Trata-se de cumprimento de sentença sob o rito do art. 536, CPC promovida por FABIANA THAIS KRAFT em face de CRISTIANO DEMBISKI FERREIRA em que se objetiva a alienação do imóvel comum "33% da unidade 06, situado na Avenida Cândido Hartmann, 619, atual n. 4816, casa 08 avaliado em R\$ 400.000,00, podendo ser negociado até R\$ 350.000,00.

Em decisão de seq. 63 ponderou-se:

2. Ab initio é imperativo pontuar que o cumprimento de sentença deve estrito respeito aos termos do título executivo judicial no qual as partes estabeleceram:

i) 33% de um imóvel constituído pela unidade 06, situado na avenida Cândido Hartmann, 619, atual número 4816, casa 08, avaliado em R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais), podendo ser negociado até R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais), que será colocado à venda através de imobiliária a ser escolhida pelas partes, sendo que será assinada a opção de venda no prazo máximo de 15 (quinze) dias, e será partilhado igualmente entre os cônjuges. Após vendido e satisfeitos as despesas inerentes à venda, o valor será dividido igualmente entre as partes;

Devo observar que no acordo homologado em Juízo as partes não consignaram nada a respeito da negociação apenas dos direitos possessórios sobre o bem. A leitura do acordo indica que as partes são proprietários do bem, eis que inclusive detalharam o valor mínimo de negociação do bem através de imobiliária escolhida em consenso.

Transcorridos mais de 10 anos do acordo firmado em 2015, a alegação do executado de que o bem não pode ser negociado contraria a boa-fé, pois expressamente concordou com a venda do bem e do que se apura das alegações da exequente, o executado está na posse do imóvel.

Portanto, não há qualquer irregularidade no pedido de execução formulado pela exequente.

2.1. Contudo, diante da informação de que as partes não são proprietárias do bem imóvel, intime-se a exequente para que junte aos autos no prazo de dez dias a matrícula atualizada do bem e esclareça se, diante dos obstáculos impostos pelo executado, pretende que o bem seja levado a hasta pública.

De acordo com a matrícula apresentada em seq. 67.2, a Sra. Maria Terezinha Lucca Silva era dona da integralidade do imóvel.

Em 2010, 33% do imóvel foi alienado para os senhores Fernando Dembiski Ferreira e sua esposa Cassiana. Posteriormente, tal fração foi alienada para os senhores Solange do Nascimento e José Aparecido do Nascimento. Oportunamente, o Sr. José Aparecido doou sua cota parte para a Sra. Solange, com usufruto.

Paralelamente, 31,05% do imóvel foi vendido pela Sra. Maria Terezinha para o Sr. Cesar Adriano Gomes e sua esposa. Tal fração posteriormente vendida para a Sra. Vyviane de Oliveira que, por sua vez, alienou tal cota parte para a Sra. Lindalva Magalhães Nascimento Juskow. Em seguida, a fração foi objeto de permuta com o Sr. Alphonse Guilherme Voigt, o qual vendeu a cota parte para o Sr. Israel Gonçalves do Oliveira.



Nota-se, portanto, que uma fração do imóvel ainda pertencia à Sra. Maria Terezinha. Tal cota parte é o objeto do compromisso de compra e venda partilhado entre as partes (seq. 67.3).

Considerando que as partes não detém a propriedade do imóvel, a alienação judicial deve ser limitada aos direitos sobre a posse. Ilustra-se:

APELAÇÃO CÍVEL. **AÇÃO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL**. SENTENÇA DE EXTINÇÃO, SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO, POR AUSÊNCIA DE INTERESSE DE AGIR. RECURSO DO AUTOR.

DEMANDA QUE VISA A VENDA JUDICIAL DE BEM COMUM. IMÓVEL QUE, EM AÇÃO DE DIVÓRCIO, FOI PARTILHADO ENTRE OS EX-CÔNJUGES. RESISTÊNCIA DA RÉ EM ALIENAR O BEM. **IMÓVEL QUE SE ENCONTRA EM CONDOMÍNIO IRREGULAR, CUJA GLEBA MAIOR REGISTRADA EM NOME DE TERCEIROS. EXISTÊNCIA, CONTUDO, DE CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA ENTABULADO ENTRE OS PROPRIETÁRIOS REGISTRAIS E OS LITIGANTES.** INTERESSE DE AGIR EVIDENCIADO. POSSE QUE TEM EXPRESSÃO ECONÔMICA, CUJA COTITULARIDADE PODE REPRESENTAR ÓBICE À LIVRE DISPOSIÇÃO DO BEM. **AUSÊNCIA DE REGISTRO EM NOME DOS LITIGANTES QUE NÃO REPRESENTA EMPECILHO À EXTINÇÃO DO CONDOMÍNIO. IMÓVEL QUE FOI OBJETO DE CESSÃO DE DIREITOS QUE DEVE SER ANALISADOS SOB A ÓTICA DO DIREITO PESSOAL, SENDO PASSÍVEL DE PENHORA E EXECUÇÃO FORÇADA. PRECEDENTES.** "Embora ausente documento que comprove a propriedade, as cessões dos direitos possessórios sobre imóveis irregulares constituem direito pessoal dotado de conteúdo econômico.[...] Os bens imóveis sem inscrição em registro público e objeto de cessão de direitos, devem ser analisados sob a ótica do direito pessoal, o qual não lhes retira a expressão econômica, tanto que são passíveis de penhora e suscetíveis de execução forçada. E assim, a existência de expressão econômica permite reconhecer tanto a possibilidade de alienação dos direitos de posse incidentes sobre o bem fracionado quanto a de partilha do valor oriundo da venda." (Acórdão n.1088777, 07085169420178070003, Relator: ALFEU MACHADO 6ª Turma Cível, Data de Julgamento: 13/04/2018, Publicado no DJE: 19/04/2018.) SENTENÇA DESCONSTITUÍDA. CAUSA QUE NÃO SE ENCONTRA MADURA PARA JULGAMENTO, NOS MOLDES DO ARTIGO 1.013, § 3º, DO CPC/15. NECESSIDADE DE CITAÇÃO DOS TERCEIROS INTERESSADOS, QUE FIGURAM COMO PROPRIETÁRIOS REGISTRAIS DO BEM IMÓVEL. INTERPRETAÇÃO SISTEMÁTICA DOS ARTIGOS 721, 723, PARÁGRAFO ÚNICO, E 804, § 3º, DO CPC. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. SENTENÇA CASSADA. (TJSC, Apelação Cível n. 0301042-95.2015.8.24.0113, de Camboriú, rel. André Carvalho, Sexta Câmara de Direito Civil, j. 03-09-2019).

2. Portanto, para a alienação dos direitos das partes sobre o contrato de seq. 67.3, observados os parâmetros para a venda do bem acordados pelas partes, nomeio, com base no artigo 883 do CPC, para atuar como leiloeiro o Sr. Guilherme Toporoski Leiloeiro Oficial (JUCEPAR 12/049-L).

2.1 Intime-se-o para que diga, em 05 (cinco) dias, se aceita o encargo, ciente dos ditames dos arts. 884 e seguintes do Novo Código de Processo Civil proceda à alienação do bem penhorado, observando-se os arts. 881 e seguintes do Novo Código de Processo Civil.

2.2. Observe-se o disposto no artigo 891 do NCPC ("Art. 891. Não será aceito lance que ofereça preço vil. Parágrafo único. Considera-se vil o preço inferior ao mínimo estipulado pelo juiz e constante do edital, e, não tendo sido fixado preço mínimo, considera-se vil o preço inferior a cinquenta por cento do valor da avaliação").

2.3. Publique-se o edital, conforme artigos 886 e 887 do NCPC.

3. Dil. necessárias.

Curitiba, data da assinatura digital.

Lydia Aparecida Martins

Juíza de Direito