



Estado de Goiás

Poder Judiciário

Comarca de Aparecida de Goiânia-GO

5ª Vara Cível

Rua Versales, s/nº, Quadra 03, Lotes 08/14, Bairro: Residencial Maria Luiza, CEP: 74.980-970 - Aparecida de Goiânia - GO - e-mail: gab5varcivaparecida@tjgo.jus.br - Tel. (62) 3238-5198.

Processo n: 5980654-28.2025.8.09.0011

Polo ativo: Amarildo Borges Da Silva Oliveira

Polo passivo: Agrosul Maquinas Ltda

Natureza: PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Especiais de Jurisdição Contenciosa -> Embargos de Terceiro Cível

DECISÃO

Trata-se de **EMBARGOS DE TERCEIRO** ajuizados por **AMARILDO BORGES DA SILVA OLIVEIRA e ANA APARECIDA DA SILVA** em face de **AGROSUL MAQUINAS LTDA**, visando a suspensão das averbações premonitórias lançadas sobre os imóveis de matrículas nº 6.528 e 6.529, de sua propriedade.

A parte Autora relata que os presentes embargos foram opostos em razão da averbação de certidão premonitória nas matrículas dos imóveis de sua propriedade, as quais foram realizadas no bojo da Execução de Título Extrajudicial nº 5462925-27.2017.8.09.0011, movida pela Embargada contra Rodrigo de Oliveira e Ludmilla Marinho.

A Embargada requereu, naqueles autos, a declaração de ineficácia da alienação dos imóveis de matrículas nº 6.528 e 6.529, sob a alegação de fraude à execução, uma vez que os bens foram adquiridos pelos Embargantes da Sra. Sandra Maria de Oliveira Martins, avalista do contrato de origem e incluída no polo passivo da execução.

Os Embargantes sustentam a legitimidade e a boa-fé na aquisição dos imóveis, realizada em 28 de outubro de 2021, com o intuito de estabelecer residência própria, e que a negociação se deu entre familiares (Sandra Maria é irmã do primeiro Embargante e enteada da segunda Embargante).

Argumentam que, à época da aquisição, não havia qualquer registro de penhora ou constrição judicial nas matrículas dos bens, o que afasta a presunção de fraude à execução, conforme entendimento sumulado do Superior Tribunal de Justiça.

Requerem, liminarmente, a concessão da tutela de urgência, inaudita altera pars, para que seja determinada a imediata suspensão das averbações premonitórias lançadas sobre as matrículas nº 6.528 e 6.529, com fundamento nos artigos 678 e 300 do Código de Processo Civil.

É o relatório. **Decido.**

I – Dos requisitos da inicial

Valor: R\$ 157.769,15
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Especiais de Jurisdição Contenciosa
APARECIDA DE GOIÂNIA - UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª E 6ª
Usuário: DIEGO MENEZES VILELA - Data: 26/01/2026 15:34:43



Estão presentes os requisitos da inicial, pelo que a recebo na forma apresentada.

II - Da tutela de urgência

O pedido de tutela de urgência visa a suspensão imediata das averbações premonitórias lançadas nas matrículas nº 6.528 e 6.529.

A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo, nos termos do art. 300, do CPC.

No caso dos Embargos de Terceiro, o art. 678 do CPC estabelece 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."

A probabilidade do direito (fumus boni iuris) reside na alegação de que os Embargantes são terceiros adquirentes de boa-fé, tendo adquirido os imóveis em 28/10/2021, sem que houvesse, à época, qualquer registro de penhora ou constrição judicial nas matrículas. A prova da posse e da aquisição está demonstrada pelos documentos acostados à inicial.

Verifico que, aparentemente, os Embargantes detêm a propriedade e a posse dos imóveis de matrículas nº 6.528 e 6.529 desde outubro de 2021, conforme as escrituras públicas de compra e venda e os registros R-7 e R-9 constantes das certidões imobiliárias anexadas nas páginas iniciais do referido arquivo.

A prova da boa-fé é corroborada pela ausência de qualquer gravame judicial nas matrículas à época da aquisição, bem como pelo recolhimento regular dos impostos de transmissão (ITBI), cujas guias e descrições constam entre as páginas 8 e 9 do arquivo da petição inicial.

O perigo de dano revela-se na restrição indevida ao pleno exercício da propriedade causada pelas averbações premonitórias determinadas na Movimentação 171 do processo principal (nº 5462925-27.2017.8.09.0011) e efetivadas na Movimentação 214, as quais atingem patrimônio de terceiros que não figuram no polo passivo da execução.

Assim, estando suficientemente provada a posse e a propriedade dos bens pelos Embargantes e presentes os requisitos do art. 300 e a previsão específica do art. 678 do CPC, a suspensão das averbações é medida que se impõe.

Ante o exposto, **DEFIRO** o pedido de tutela de urgência para **DETERMINAR** a suspensão imediata das averbações premonitórias lançadas sobre os imóveis de matrículas nº 6.528 e 6.529, do Cartório de Registro de Imóveis competente.

EXPEÇA-SE o necessário para o cumprimento desta decisão, oficiando-se o Cartório de Registro de Imóveis para que proceda ao cancelamento das averbações premonitórias referentes ao Processo nº 5462925-27.2017.8.09.0011.

III – Da audiência de conciliação/mediação e CEJUSC

Incluem o feito em pauta de audiência de conciliação, a ser realizada pelo CENTRO JUDICIÁRIO DE SOLUÇÃO DE CONFLITOS E CIDADANIA – CEJUSC, no Fórum desta Comarca de Aparecida de Goiânia/GO, certificando nos autos a data e horário da audiência e intimando-se a parte autora na pessoa de seu advogado (CPC, art. 334 § 3º).

INTIMEM os embargantes para providenciarem no prazo de 05 (cinco) dias, o depósito do valor correspondente a remuneração do conciliador em conta bancária por ele indicada, haja vista a referida verba não é abrangida pelas benesses da assistência judiciária.

Cite(m) e intime(m) a(s) parte(s) ré(s), para comparecer(em) à audiência de conciliação designada, que pode ser de forma VIRTUAL (CPC, art. 334, parte final), a critério da coordenação do CEJUSC, ADVERTINDO-A(S) de que deverá fornecer diretamente ao CEJUSC ou junto aos autos do processo por meio de seu advogado, os dados de e-mail e telefone para a realização do feito e de que, se não houver autocomposição, o prazo para contestação será de 15 (quinze) dias úteis (arts. 335,



do CPC) e terá início a partir da audiência ou, se for o caso, da última sessão de conciliação, (CPC art. 335, I).

Determino que no mandado de citação conste a seguinte ordem: deverá o Oficial de Justiça no ato citatório colher os dados da parte requerida e endereço eletrônico (se houver).

Nos termos do art. 334, §4º, inc. I, do CPC, a audiência somente não se realizará se houver pedido expresse de TODAS as partes (todos ou autores e requeridos) no sentido do desinteresse em sua realização, apresentado nos moldes estabelecidos pelo art. 335, §5º, do CPC, (para o autor, na petição inicial, e para o réu, até 10 dias antes da audiência).

Não obtida a conciliação e havendo contestação, **INTIMEM** os embargantes para, querendo, apresentar réplica (art. 350 e 351, do CPC) no prazo de 15 dias úteis, oportunidade em que deverá contestar eventual reconvenção, sob pena de preclusão.

Apresentada a réplica ou decorrido o prazo para tanto, voltem concluso.

Atente-se o cartório quanto à necessidade de intimação das partes com 20 (vinte) dias de antecedência, haja vista a previsão no artigo 334 do CPC.

Citem. Intimem.

Aparecida de Goiânia, datado e assinado digitalmente.

Aluízio Martins Pereira de Souza

Juiz de Direito

