

Documento 1

Tipo documento:

DESPACHO/DECISÃO

Evento:

DETERMINADA A CITAÇÃO

Data:

05/10/2026 14:24:11

Usuário.:

ROBERTONEUNDORF - ROBERTO INACIO NEUNDORF - MAGISTRADO.

Processo:

5003852-34.2026.8.24.0052

Sequência Evento:

7



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO
2ª Vara Cível da Comarca de Porto União

Rua Voluntários da Pátria, 365 - Bairro: Cidade Nova - CEP: 89400-000 - Fone: (42)3521-3711 - Email: portouniao.civel2@tjsc.jus.br

EMBARGOS DE TERCEIRO CÍVEL Nº 5003852-34.2026.8.24.0052/SC

EMBARGANTE: MARA BENTA RAFAELI DE ANDRADE

EMBARGADO: PAULO SERGIO CAJUK

DESPACHO/DECISÃO

1. Trato de embargos de terceiro cível com pedido de tutela de urgência opostos por Mara Benta Rafaeli de Andrade em face de Paulo Sérgio Cajuk, nos quais objetiva a suspensão dos atos expropriatórios incidentes sobre o imóvel de matrícula n. 1.174 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Lages/SC, penhorado nos autos da execução n. 5004794-37.2024.8.24.0052.

A embargante sustenta que adquiriu os direitos sobre o imóvel mediante compromisso particular de compra e venda celebrado em 09/07/2021, anteriormente ao ajuizamento da execução, e que assumiu os pagamentos decorrentes da arrematação judicial realizada pela empresa executada (e. 1.1).

Decido.

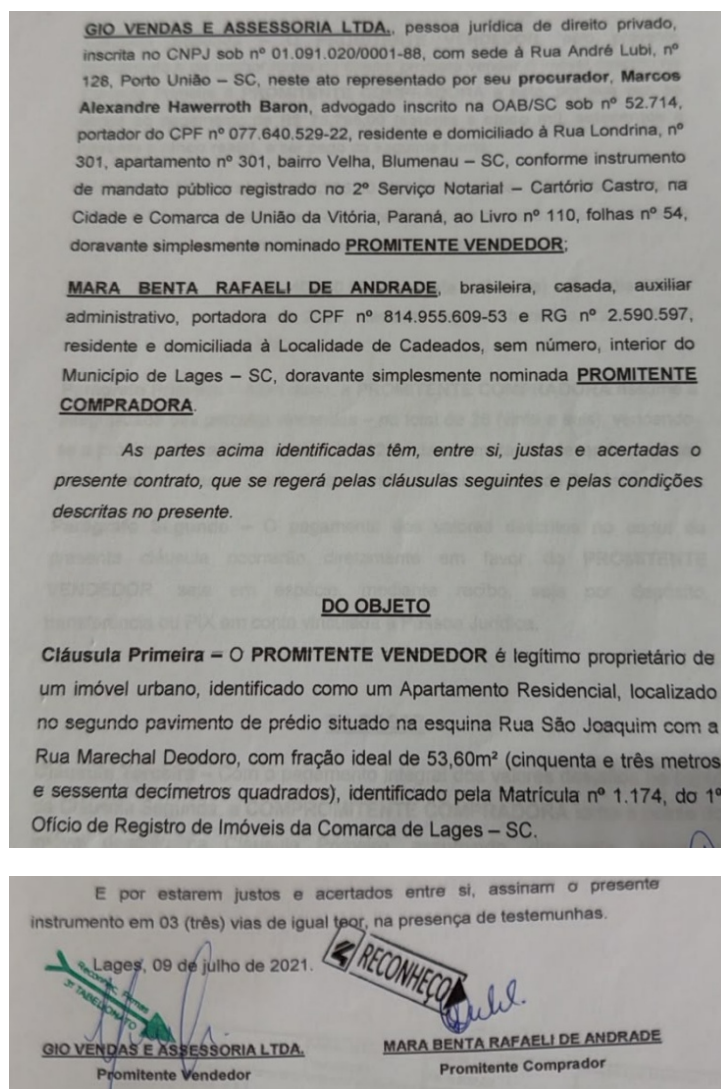
1.1. As tutelas de urgência constituem decisões provisórias, fundadas em cognição sumária, destinadas a resguardar situações de risco ou assegurar a efetividade do processo. Podem ser antecipatórias, voltadas à fruição provisória do bem da vida pleiteado, ou cautelares, voltadas à preservação da utilidade da demanda. Sua concessão exige a presença cumulativa da probabilidade do direito e do perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, admitindo-se, quando necessário, a exigência de caução ou outras medidas para equilibrar os interesses em litígio (art. 300 do CPC).

A concessão da tutela de urgência depende do preenchimento de três requisitos: a) probabilidade do direito; b) perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo; c) ausência de risco de irreversibilidade do provimento antecipado (art. 300, *caput*, e § 3º, do CPC).

A probabilidade do direito é compreendida como a plausibilidade lógica das alegações, resultante da análise dos elementos constantes dos autos, de modo que se considere mais confirmada do que refutada a versão apresentada pela parte (MARINONI, Luiz Guilherme; ARENHART, Sérgio Cruz; MITIDIERO, Daniel. Novo Código de Processo Civil comentado. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016. Novo Código de processo Civil Comentado. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016, p. 312).

De outro lado, o perigo da demora corresponde ao risco de que o tempo do processo inviabilize a fruição imediata ou futura do direito, seja pela ocorrência ou persistência do ilícito, seja pela impossibilidade de reparação adequada do dano (MARINONI; ARENHART; MITIDIERO, 2016, p. 383).

No caso, o compromisso particular de compra e venda, datado de 09/07/2021, acompanhado dos documentos relativos ao reconhecimento das assinaturas (e. 1.7 a 1.9), indica negociação anterior ao ajuizamento da execução, ocorrido em 02/12/2024 (e. 1.1, apenso):



A embargante também apresentou procuração pública relacionada à representação da empresa alienante (e.1.10), comprovantes de pagamento (e. 1.11 e 1.12), extrato da subconta judicial (e.1.13) e petição conjunta formulada nos autos da arrematação, com pedido de baixa da hipoteca legal (e. 1.14).

Embora a propriedade permaneça registrada em nome da empresa executada, a ausência de registro do compromisso de compra e venda não impede, por si só, a proteção possessória mediante embargos de terceiro, conforme a Súmula n. 84 do STJ.

A documentação apresentada constitui, em cognição sumária, prova suficiente da alegada aquisição de direitos e confere plausibilidade à posse indireta afirmada pela embargante, sem prejuízo do contraditório quanto à validade e à eficácia da negociação.

O perigo de dano também está demonstrado, pois o imóvel será submetido a leilão judicial nos dias 20/10/2026 e 27/10/2026, conforme o edital apresentado (e. 1.16) e os atos praticados na execução principal (e. 121.2 e 122.1, apenso).

A realização da alienação antes do julgamento dos embargos poderá comprometer a proteção possessória pretendida e produzir consequências de difícil reversão.

1.2. Assim, defiro a tutela provisória de urgência, com fundamento nos arts. 300 e 678 do CPC, para suspender os atos expropriatórios relativos ao imóvel de matrícula n. 1.174 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Lages/SC, exclusivamente no âmbito da execução n. 5004794-37.2024.8.24.0052, inclusive o leilão designado para os dias 20/10/2026 e 27/10/2026, até ulterior deliberação.

A medida não implica, neste momento, desconstituição da penhora nem interfere nas constrições determinadas em outros processos.

Comunique-se imediatamente nos autos da execução principal, determinando-se a intimação do leiloeiro, por meio expedito, para cumprimento desta decisão.

É cabível a realização de audiência de conciliação/mediação, em observância à Política Judiciária Nacional prevista na Resolução CNJ n. 125/2010 e ao art. 334 do CPC. A legislação impõe ao Poder Judiciário o dever de oferecer mecanismos

consensuais antes da sentença, assegurando-se o direito à solução adequada dos conflitos, com acompanhamento estatístico, capacitação de pessoal e humanização do atendimento.

O encaminhamento dos autos ao Centro Judiciário de Solução de Conflitos e Cidadania (CEJUSC) permitirá a realização da solenidade, cujas intimações ficam a cargo da Secretaria respectiva. Caso haja mediadores externos, os honorários serão certificados e oportunamente analisada a eventual suspensão de exigibilidade. O comparecimento das partes é estimulado pelo dever de cooperação (art. 3º, §3º, CPC), sendo vedada a imposição do acordo, mas garantido o espaço para exposição, diálogo e possível composição, total ou parcial, inclusive em momento posterior.

2. Nos termos do art. 334, *caput* e §4º, I, do CPC, remetam-se os autos ao CEJUSC para designação da audiência de conciliação de que trata o art. 334 do CPC.

O CEJUSC designará audiência e criará o endereço eletrônico (*link*) de acesso à sala virtual, o qual constará da carta de citação remetida à parte ré e será objeto de intimação para ciência pela parte autora.

3. Não sendo hipótese de improcedência liminar (art. 332 do CPC), cite-se a parte ré e intemem-se as partes para comparecimento pessoal à audiência ou por intermédio de representante com poderes específicos para transigir, nos termos do art. 334, §8º, do CPC, sob pena de aplicação de multa por ato atentatório à dignidade da justiça, conforme §8º do mesmo dispositivo.

3.1. Em caso de insucesso na conciliação, a parte requerida deverá apresentar contestação no prazo de 15 (quinze) dias, contados a partir da data da audiência, nos termos dos arts. 335, I, e 679 do CPC.

3.2. Na contestação, a parte ré deverá: suscitar eventuais preliminares (art. 337 do CPC), apresentar toda a matéria de defesa (art. 336 do CPC), especificar as provas que pretende produzir e impugnar especificamente os fatos narrados (art. 341 do CPC).

A ausência de impugnação específica implicará presunção de veracidade dos fatos alegados (art. 341 do CPC).

Salvo exceções legais, não poderá apresentar novas alegações após a contestação (art. 342 do CPC).

É permitida a propositura de reconvenção independentemente de contestação, desde que conexa à ação principal (art. 343 do CPC).

A ausência de contestação implicará revelia, com presunção de veracidade dos fatos narrados, ressalvadas as exceções legais (arts. 344 e 345 do CPC).

4. Apresentadas reconvenção, preliminares ou fatos impeditivos, modificativos ou extintivos, intime-se a parte autora para manifestação no prazo de 15 (quinze) dias (arts. 343, §1º, 350 e 351, todos do CPC).

5. Após, venham conclusos para deliberação.

Documento eletrônico assinado por **ROBERTO INACIO NEUNDORF, Juiz de Direito**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico https://eproc1g.tjsc.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, mediante o preenchimento do código verificador **310103073040v12** e do código CRC **63ac95e9**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): ROBERTO INACIO NEUNDORF
Data e Hora: 05/10/2026, às 14:24:11
