



AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0056515-45.2026.8.19.0000

AGRAVANTE: SEVERINO ALVES DINIZ

AGRAVADO 1: TIC FRAMES EMPREENDIMENTOD IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

AGRAVADO 2: VERNON FURTADO DA SILVA

RELATOR: DESEMBARGADOR WERSON RÊGO

DECISÃO

Agravo de instrumento interposto contra r. decisão proferida pelo MM. Juízo de Direito da 30ª Vara Cível da Comarca da Capital, nos autos da ação proposta por **VERNON FURTADO DA SILVA** em face de **TIC FRAMES EMPREENDIMENTOD IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, nos seguintes termos:

“O terceiro Severino Alves Diniz, requer a suspensão da penhora e dos atos executórios incidentes sobre o imóvel de matrícula nº 409419, unidade 305, Bloco 04, do Frames Residence, alegando ser seu proprietário e possuidor e informando ter ajuizado os Embargos de Terceiro nº 0006602-28.2025.8.19.0001, em apenso. A questão relativa à posse, à propriedade e à oponibilidade da aquisição invocada pelo terceiro deve ser apreciada nos embargos de terceiro já ajuizados, via processual especificamente destinada à desconstituição da constrição sobre bem que terceiro afirma possuir ou titularizar. A decisão de fls. 538/539 rejeitou a impugnação apresentada pela executada e manteve a penhora, consignando expressamente que eventual direito do adquirente poderia ser defendido mediante embargos de terceiro, inclusive mediante demonstração de sua boa-fé e posse efetiva. Intime-se o exequente para complementar as custas para expedição do mandado de avaliação.”.

Não resignado, interpõe o terceiro interessado o presente recurso de agravo de instrumento, visando à reforma da r. decisão agravada.

Sustenta, em apertada síntese, que a constrição incide sobre imóvel em relação ao qual afirma possuir direito incompatível com o ato executivo, matéria que já constitui objeto dos embargos de terceiro por ele ajuizados.

Alega que o prosseguimento dos atos executivos poderá comprometer a utilidade da tutela jurisdicional pretendida naquele feito.

Requer, em sede de tutela recursal, a suspensão da eficácia da r. decisão agravada, da penhora, da avaliação e dos atos expropriatórios. Subsidiariamente, pretende a suspensão dos atos de alienação judicial até o julgamento dos embargos de terceiro.

É o breve relatório do essencial. Passo a decidir sobre o pedido de antecipação dos efeitos da tutela recursal.

Trata-se de recurso contra a r. decisão proferida pelo d. Juízo *a quo* que, diante de pedido de suspensão da penhora e dos atos executórios incidentes sobre o imóvel objeto da matrícula nº 409419, consignou que as questões relativas à posse, à propriedade e à oponibilidade da aquisição invocada pelo terceiro deveriam ser apreciadas nos Embargos de Terceiro nº 0006602-28.2025.8.19.0001, já ajuizados, determinando, ao final, a intimação do exequente para complementação das custas necessárias à expedição do mandado de avaliação.

Pois bem. A concessão de tutela provisória em sede recursal exige a presença dos requisitos previstos nos artigos 995, parágrafo único, e 1.019, I, do Código de Processo Civil.

De início, cumpre delimitar, com precisão, o objeto submetido à apreciação deste Relator.

A r. decisão agravada não examinou o mérito das alegações deduzidas pelo terceiro quanto à posse, propriedade, boa-fé ou oponibilidade do negócio jurídico invocado.

Ao revés, o d. Juízo de origem expressamente consignou que tais questões deverão ser apreciadas nos Embargos de Terceiro nº 0006602-28.2025.8.19.0001, ação própria já ajuizada pelo ora Agravante.

Dessa forma, não cabe a esta instância revisora, no âmbito do presente recurso, antecipar pronunciamento acerca de matérias ainda não examinadas pelo d. Juízo competente nos autos dos embargos de terceiro, sob pena de indevida supressão de instância.

A cognição, neste momento, deve restringir-se aos efeitos imediatos da continuidade dos atos executivos e à necessidade de preservação do resultado útil da tutela jurisdicional já postulada em primeiro grau.

Sob essa perspectiva, não se evidencia razão suficiente para suspender, desde logo, a própria **penhora**.

A desconstituição ou suspensão da constrição pressuporia exame das razões pelas quais o terceiro afirma que o bem não deve responder pela execução, matéria que se encontra precisamente submetida ao d. Juízo de origem nos embargos próprios.

Também não se identifica, por ora, risco de dano irreversível decorrente da simples **avaliação do imóvel**.

A avaliação constitui ato preparatório da execução e, isoladamente considerada, não importa transferência da propriedade, alienação judicial ou alteração da posse do bem, não se justificando sua suspensão neste momento.

Diversa, entretanto, é a situação dos atos propriamente **expropriatórios**.

A eventual alienação judicial do imóvel antes da apreciação da pretensão deduzida nos embargos de terceiro poderá produzir significativa alteração da situação jurídica e fática existente, com potencial comprometimento da utilidade prática do pronunciamento a ser proferido naquele feito.

A suspensão temporária dos atos de expropriação apresenta, assim, natureza estritamente conservativa.

Não importa reconhecimento, ainda que provisório, do direito material alegado pelo Agravante, tampouco representa juízo acerca da regularidade ou não da penhora.

Cuida-se, tão somente, de preservar o estado atual do bem enquanto a controvérsia especificamente deduzida pelo terceiro é submetida à apreciação do d. Juízo competente.

A medida, ademais, mostra-se proporcional.

De um lado, a manutenção da penhora, de sua averbação e da possibilidade de avaliação preserva a garantia constituída no processo executivo.

De outro, a suspensão temporária de eventual adjudicação, alienação ou arrematação evita a criação de situação de difícil reversão antes do exame, em primeiro grau, da tutela postulada nos embargos de terceiro.

Tal solução permite conciliar a efetividade da execução com a preservação do resultado útil da tutela jurisdicional, sem qualquer antecipação do mérito da controvérsia submetida ao d. Juízo de origem.

Ante o exposto, **DEFIRO, EM PARTE, O PEDIDO DE TUTELA RECURSAL**, exclusivamente para determinar a **suspensão dos atos de natureza expropriatória** incidentes sobre o imóvel objeto da matrícula nº 409419, até ulterior deliberação, vedando-se, por ora, a realização de adjudicação, alienação por iniciativa particular, leilão, arrematação, expedição de carta de adjudicação ou arrematação e imissão de terceiro na posse decorrente de ato expropriatório.

Mantenho, por ora, a penhora e sua respectiva averbação, não havendo óbice à realização da avaliação do imóvel determinada pelo d. Juízo de origem.

Ressalvo, expressamente, que a presente decisão possui natureza estritamente acautelatória e não importa qualquer pronunciamento acerca da posse, propriedade, boa-fé, eficácia ou oponibilidade de negócio jurídico, eventual fraude à execução ou de qualquer outra matéria objeto dos Embargos de Terceiro nº 0006602-28.2025.8.19.0001, cujo exame compete originariamente ao d. Juízo de primeiro grau.

Intimem-se os Agravados para se manifestarem sobre o recurso, nos termos do artigo 1.019, inciso II, do Código de Processo Civil.

Solicite-se ao r. juízo *a quo* a prestação de informações.

Dê-se ciência nos autos dos Embargos de Terceiro nº 0006602-28.2025.8.19.0001.

Rio de Janeiro, 31 de agosto de 2026.

Desembargador **WERSON RÊGO**

Relator