

**Exmo. Sr.
Dr. Juiz Federal da 2ª Vara Federal de
Londrina, Paraná.**

LEI DO IDOSO
ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA

**EUCLIDES
E
MANOELINA**

brasileiros, casados, ele do comércio, ela do lar, portadores do CPF sob nº. 003.677____(ele), e com RG/PR sob nº. 235___e 1.933.____, residentes nesta cidade de Londrina, Estado do Paraná à Rua Jorge Velho nº. ____, ap. ____, do Bloco __, vêm, através de seu advogado adiante assinado, procuração anexa, **-DOC.01-** com o devido habitual acatamento à presença de V.Exa., a fim de promover a presente medida de **EMBARGOS DE TERCEIROS**, com fundamento legal baseado nas disposições previstas pelo artigo 1.046, parágrafo 1º do Código de Processo Civil, perante os autos de nº 96.2012437-5, de Execução de Título Extra Judicial, **requerendo assim sejam distribuídos por dependência a este juízo** e processados em autos distintos aos da ação, contra,

- (i) **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira sob forma de empresa pública, com personalidade jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei nº. 1138/94, de 09.05.1994, com sede na cidade de Brasília-DF, Superintendência neste Estado do Paraná, com unidade jurídica nesta cidade, à Avenida Paraná nº. 564, 2º andar;
- (ii) _____ **ENGENHARIA DE CONSTRUÇÕES LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ sob nº. 78.,695.____, sede nesta cidade, à Rua _____, esta na qualidade de litisconsorte necessário, na forma do artigo 47 do CPC, medida este que desde logo requer a V.exa.,¹

1: DOS FATOS = A AQUISIÇÃO DOS APARTAMENTOS:

1.1: Em data de 23 de outubro de 1989, através de **instrumento particular de contrato de permuta, DOC.02-** os Embargantes adquiriram da empresa _____ os seguintes apartamentos:-
DOC.02-

¹ A formação de litisconsórcio no pólo passivo, pela litisdenúnciação em Embargos, é admissível, por ser tratar de ação autônoma, principalmente visando a assegurar ao Embargante eventual direito de regresso, a propósito:

"EMBARGOS DE TERCEIRO - DENUNCIAÇÃO DA LIDE - POSSIBILIDADE - Se os embargos de terceiro configuram ação autônoma, revestindo-se o embargado, por conseguinte, à condição de parte, comporta a denúnciação da lide, a fim de se resguardar do direito que da evicção lhe resulta. (TRF 4ª R - AI 93.04.34785-8-RS - 4ª T. - Rel. Juiz Nylson Paim de Abreu - DJU 20.11.1996)".

Justifica-se, o quanto mais a citação dos litisconsortes, uma vez que os litisconsortes têm interesse no deslinde do feito, principalmente para resguardar eventual direito de evicção do denunciante

(i) No Bloco “A” um apartamento no 1º andar de frente, um no 3º andar de fundos e um no 5º andar de frente, todos com área aproximada de 120,00 m².

Total de apartamentos: 3 (três apartamentos).

(ii) No Bloco “B” um apartamento no 1º andar de frente, um no 3º andar de fundos e 50% (cinquenta por cento) por cento da fração ideal de terreno e da área construída de um apartamento no 5º andar, de frente.

Total de apartamentos: 2 ½ (dois apartamentos e meio)

1.2: A aquisição desses apartamentos ocorreu em virtude do contrato de permuta das Datas de Terras n.º. 01, 02, 03, 04 e 05, registros n.º. 51.553, 51.554, 51.305, 51.303 e 51.304, das matrículas sob n.º. 16.____, 16.____, 16.____, 16.____ e 16.____, pela ordem, os quais os embargantes eram senhores e legítimos possuidores a justo título.²

1.3: A _____, é empresa destinada ao ramo de construções civis, especialmente na construção de edifícios residenciais, mediante incorporação, e o que motivou a celebração do ajuste entre ela e os Embargantes foi exatamente a construção de um edifício nos terrenos permutados por **área construída**, no caso as unidades discriminadas no item 1.1 supra.

² Vide Cláusula Primeira do Contrato de Permuta em anexo

1.4: Em data de 05.06.1992, os Embargantes adquiriram da citada empresa, o apartamento nº. 703, garagem 17 e 18 do Bloco II e mais 50% (cinquenta por cento) do apartamento 504 (anexo). A previsão de compra do restante de 50% (cinquenta por cento) desta unidade, imóveis foi inserido em cláusula contratual, mais especificamente a cláusula **quarta** do contrato de permuta, *verbis*: - **DOC.03-**

“Os 50% (cinquenta por cento) restantes da unidade do 5º andar de frente, serão adquiridas pelos primeiros permutantes, pelo preço do dia da entrega deste bloco, cujo preço será o que estiver sendo praticado pela segunda permutante, nas dendas das demais unidades”

Portanto, passaram a ser legítimos proprietários de um total de 07 (sete) apartamentos. Cinco apartamentos e meio (5 ½) adquiridos em data de 23/10/1989 (item 1.1 supra); e um e meio (1 ½) adquiridos em data de 05/06/1992. Total: SETE APARTAMENTOS e respectivas garagens.

1.5: O prédio foi concluído e em data de 25/08/1993 a empresa ____ fez entrega das unidades privativas aos seus legítimos proprietários, assumindo os Embargantes a posse direta, livre e desembaraçadas dos seguintes apartamentos e garagens: **-DOC.04-**

Bloco	Apartamento	Edifício
I	504	Villa
I	103	Villa
I	301	Villa
II	104	Villa
II	302	Villa
II	504	Villa rega
II	703	Villa
Bloco	Garagem	Edifício
II	17	Villa
II	18	Villa
II	13	Villa
I	10	Villa
I	5	Villa
I	4	Villa
II	56	

2: A Posse Mansa e Pacífica desde a entrega

2.1: Os embargantes mantêm a posse mansa e pacífica sobre os apartamentos e garagens desde sua efetiva tradição, residindo em um deles, o de nº. 703 com garagem nº. 17, e disponibilizando os demais em locação conforme se comprova pelos contratos em anexo, assim discriminados, e autorizando a ocupação em comodato do apartamento nº. 504 e garagem nº. 18 para seu filho, **Paulo Roberto** _____:

Ap.	Bloco	Edifício	Venc.Contrato	Aluguel R\$	Locatário	
103	I		Indeterminado	430,00		DOC.05
504	I		Indeterminado	430,00		DOC.06
302	II		Indeterminado	430,00		DOC.07
301	I		27/07/2008	430,00		DOC.08
104	II		09/02/2008	480,00		DOC.09

3: A AQUISIÇÃO

3.1: Por ocasião da celebração do contrato de permuta antes referido, os Embargantes transmitiram a empresa citada os vários lotes de terras (Datas de Terras nº. 01, 02, 03, 04 e 05, registros nº. 51.553, 51.554, 51.305, 51.303 e 51.304, das matrículas sob nº. 16.____, 16.____, 16.____, 16.____ e 16.____ a fim de que esta edificasse o edifício, sob condição de que em retribuição a esta transferência receberia 5,5 **unidades em apartamentos, determinadas em cada bloco, absolutamente livre de quaisquer ônus, dúvidas ou servidão, inclusive hipotecas legais e convencionais.** Matrículas essas que com a incorporação foram unificadas na matrícula nº 16.____, conforme se demonstra pelo documento anexo. **-DOC.10-**

Observa-se com cuidado a cláusula **terceira** do contrato de permuta firmado:

“ CLÁUSULA TERCEIRA:

As partes, mediante prévio entendimento verbal, resolveram realizar uma permuta das datas de terras, acima discriminadas, sem benfeitorias, em unidades habitacionais

concluídas, tipo apartamentos, nas seguintes condições:

Os primeiros permutantes cedem e transferem à segunda permutante, as datas de terras descritas na cláusula primeira do presente contrato, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, dúvida ou servidão, inclusive hipoteca legais e convencionais;

A segunda permutante se obriga, no prazo de 18 (dezoito) meses, contados do início da construção de cada bloco residencial, a entregar, completamente quitados e livres de quaisquer ônus, dúvidas ou servidão, inclusive hipotecas legais e convencionais, 5,5 (cinco e meio) unidades de apartamentos, determinadas em cada bloco, na seguinte disposição:

1. No bloco “A”, os primeiros permutantes receberão quitados, um apartamento no 1º andar de frente, um no 3º andar de fundos e 01 no 5º andar de frente, todos com área aproximada de 120,00 m², os quais serão entregues em 18 (dezoito) meses após o início deste bloco;

2. No bloco “B”, os primeiros permutantes receberão quitados, 01 (um) apartamento no 1º andar, de frente, 01 (um) no 3º andar, de fundos e 50% (cinquenta por cento) da fração ideal de terreno e da área construída de um apartamento no 5º andar, de frente, os quais serão entregues no prazo de 18 (dezoito) meses, contados do início da construção deste bloco.

3.2: Essas unidades não foram identificadas no contrato até porque nem projeto havia na oportunidade, porém se consolidando posteriormente com a constituição do condomínio, e entrega efetiva das mesmas através do termo antes mencionado. – **DOC.11-**

3.3: É pois ausente de qualquer dúvida que os Embargantes ao firmarem o negócio para a aquisição das unidades descritas, estavam imbuídos da mais completa e irrestrita boa-fé, acreditando que a permutante cumpriria a sua parte da avença, entregando-lhes os apartamentos e garagens, livres e desembaraçados.

O texto em relevo acima demonstra que a transferência das unidades deveria ocorrer de forma livre, sem qualquer ônus aos embargantes, conforme constou da letra “b” , item 1 e 2 – **DOC.02-**, ou seja “*A segunda permutante se obriga, no prazo de 18 (dezoito) meses, contados do início da construção de cada bloco residencial, a entregar, completamente quitados e livres de quaisquer ônus, dúvidas ou servidão, inclusive hipotecas legais e convencionais, 5,5 (cinco e meio) unidades de apartamentos, determinadas em cada bloco, na seguinte disposição:*

1.No bloco “A”, os primeiros permutantes receberão quitados, um apartamento no 1º andar de frente, um no 3º andar de fundos e 01 no 5º andar de frente, todos com área aproximada de 120,00 m2, os quais serão entregues em 18 (dezoito) meses após o início deste bloco;

2. No bloco “B”, os primeiros permutantes receberão quitados, 01 (um) apartamento no 1º andar, de frente, 01 (um) no 3º andar, de fundos e 50% (cinquenta por cento) da fração

ideal de terreno e da área construída de um apartamento no 5º andar, de frente, os quais serão entregues no prazo de 18 (dezoito) meses, contados do início da construção deste bloco.

3.4: Os embargantes jamais poderiam supor, ou tinham conhecimento de que as suas unidades seriam gravadas com hipoteca em sua totalidade, indisponibilizando o seu domínio. Ou se o fosse, não liberasse a permutante como deveria e era sua obrigação ao entregar essas unidades. Por óbvio, porque se soubesse, evidentemente não teria feito o negócio transferindo suas propriedades sem qualquer outra garantia, senão o malsinado contrato.

Assim sendo o ônus citado, na data de firmamento do instrumento particular de permuta, e mais tarde quando da aquisição das demais unidades (1 1/2 apartamentos, mais garagens) demonstra a falta de conhecimento dos embargantes, estando de total boa fé na data da negociação.

3.5: Desta forma naquela oportunidade, a empresa construtora ocultou a existência da necessidade de hipoteca sobre essas unidades, ou, o fazendo, ocultou a hipótese concreta de que não liberaria o ônus, criando em desfavor dos Embargantes uma situação de incerteza cruel referentemente ao seu patrimônio.

4: A PENHORA

4.1: A Embargada na execução de nº. 96.____ -5 que promove contra a empresa ____ – ENGENHARIA DE CONSTRUÇÕES LTDA., neste juízo, em função de Escritura Pública de Mútuo de dinheiro com Obrigações, Hipoteca e Fiança, com hipoteca registrada à margem da matrícula nº. 16.____ do Cartório do 3º Ofício, **penhorou os imóveis pertencentes aos Embargantes, abaixo descritos** criando com isso grave instabilidade aos seus direitos referentemente a aquisição das unidades. –DOC.12-

IMÓVEIS PENHORADOS		
Bloco	Apartamento	Edifício
I	504	Villa
I	103	Villa
I	301	Villa
II	104	Villa
II	302	Villa
II	504	Villa
II	703	Villa rega
Bloco	Garagem	Edifício
II	17	Villa
II	18	Villa
II	13	Villa
I	10	Villa
I	5	Villa
I	4	Villa

A manutenção deste estado processual pode desvirtuar e tornar complementemente duvidoso o cumprimento das obrigações assumidas pela Construtora, descaracterizando a negociação realizada, com grave prejuízo econômico aos Embargantes. Isso porque, a mesma vem se negando a outorgar a escritura pública de compra e venda, cuja recusa, após sua formalização, objetivará a propositura da competente ação de adjudicação compulsória.

4.2: Os fins sociais que a lei pretende contemplar e a boa-fé que há de permear os contratos, consistem sob distinto ângulo, alicerces à pretensão liberatória de titular de compromisso, que se veja surpreendido por hipoteca celebrada nos moldes ora descritos. O Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul já teve oportunidade de proclamar com veemência que *“Indubitavelmente, é o caso sub oculis, porquanto os autores, na melhor da boa-fé, adquiriram o apartamento que retrata a exordial, com os respectivos estacionamentos, adimpliram o preço e, de modo imoral e ilícito, visando resguardar interesses econômicos de uma grande instituição bancária e as falcatruas de uma grande construtora, hoje falida, vêm-se na iminência de perderem verdadeiro bem de família, já que nele é que residem os autores e um filho”*.

4.3: Aliás, não bastasse todos esses documentos juntados para demonstrar a posse mansa e pacífica dos Autores sobre referidos imóveis, haverá de se dar destaque aos suas declarações de imposto de renda, juntando-se nesta oportunidade a do ano base de 1993 onde as unidades já aparecem declaradas, e a do ano base de 2005 que confirma e consolida esta situação. **-DOC.13-**

4.3: Diga-se, **se**, a hipoteca se concretiza mediante uso de mandato outorgado pelo adquirente (esta é a situação

corriqueira), ocorre flagrante violação do inciso VIII do artigo 51 da Lei 8078 de 11/09/90. Não fosse o bastante, é fácil a verificação de que estipulação da ordem da que é tratada, irrita enorme rol de dispositivos protetivos presentes na legislação do consumo, colocando o consumidor em risco desmesurado, restringindo-lhe direitos, impondo-lhe excesso, o que, se de um lado erege o direito do adquirente à liberação da hipoteca, a patamar de indiscutibilidade (sob o prisma legal), evidentemente sugere futuras discussões acerca dos mecanismos legais que poderão emprestar viabilidade a empreendimentos imobiliários que dependam de financiamento .

De resto, o novo código civil, mantendo a inteligência da antiga legislação, coibiu qualquer tipo de atentado ao constitucional direito de propriedade (art. 1.228 – NCC) ³, mantendo-se fiel ao comando constitucional (art. 5º, incisos XXII e XXXV - CF). ⁴

4.4: Pois bem, se o único impedimento para a lavratura da escritura definitiva é a existência de hipoteca inscrita na matrícula do imóvel em razão de obrigações mantidas com a Instituição Financeira, passa a justificar-se o ajuizamento de ação, em busca da liberação, primeira da penhora pela ofensa a posse. E posteriormente a busca da escritura, conforme mencionado anteriormente.

3 Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

4 Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

XXII - é garantido o direito de propriedade;

XXXV - a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito;

É notória a condição de fragilidade que acoima tais adquirentes, a par de integralmente honradas as suas obrigações, cumprindo minimizar-lhes inúmeros constrangimentos e os não descartados prejuízos econômicos, lhes possibilitando o regular exercício do direito de propriedade. Somem-se, o efetivo conhecimento pela Instituição Financeira da destinação para venda do empreendimento e da integral quitação do preço do imóvel pelo adquirente (nessas hipóteses); a necessidade de outorga de escritura somente obstada em virtude da hipoteca estipulada ao alvedrio das regras específicas; a evidência de que o direito à escritura não pode ser abalado em razão de tratos formulados entre vendedora e instituição financeira.

Mais recentemente, o Superior Tribunal de Justiça editou a Súmula 308 (A hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel).

5: Requerimento

Diante de todo o exposto e do que será suprido, se necessário no decorrer do processo, requer:

A: Em caráter liminar, inaudita altera pars, seja determinado a desconstituição das penhoras que recaíram sobre as unidades habitacionais descritas nos itens 4.1 da presente medida;

B: Sejam citados os Embargados a fim de que contestem os termos da presente, no prazo legal, pena de confissão e revelia;

C: Seja ao final julgada procedente a presente ação e assim declarado a insubsistência das penhoras, assim como os ônus hipotecários que recaem sobre as referidas unidades, expedindo-se em favor dos embargantes do mandado de manutenção de posse.

D: Com a procedência da ação, sejam os embargados condenados ao pagamento das custas judiciais e honorários advocatícios a serem fixados em valor de 20% sobre o valor atribuído à causa.

E: Seja concedido provisoriamente aos Embargados o benefício da Assistência Judiciária gratuita, porquanto, embora possua patrimônio, sua renda mensal de aluguéis e aposentadoria, esta, em torno de R\$ 300,00 (trezentos reais) por mês, não lhe permite arcar com os custos necessários ao ajuizamento da ação. –DOC.14-

Sua renda é completada pelo recebimento de aluguéis dos cinco apartamento locados, que lhe dão uma renda complementar em torno de R\$ 2.200,00 (dois mil e duzentos reais).

Suas despesas mensais, conforme planilhas que junta-se nesta oportunidade, totaliza R\$ 2.000,00 (dois mil reais), entre telefone, energia, gás condomínio, supermercado, médico, plano de saúde e etc.

F: Requer finalmente, seja concedido aos Embargantes o benefício da Lei do Idoso ⁵, priorizando o trâmite da presente medida. –DOC.15-

G: Por último, requer a distribuição por dependência a esta Juízo, em face a conexão com a mencionada execução de nº 96.2012437-5.

- Protesta finalmente por todos os meios de provas em direito admitidos;
- Atribui-se à causa o valor de R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais), estimando-se casa apartamento e garagem, unitariamente em R\$ 50.000,00 cada um para efeitos fiscais.

Pede Deferimento

Londrina, 19 de maio de 2006

Marcos Leate - Guilherme Régio Pegoraro - Ivan Pegoraro

5 LEI No 10.741, DE 1º DE OUTUBRO DE 2003 –

Art. 71. É assegurada prioridade na tramitação dos processos e procedimentos e na execução dos atos e diligências judiciais em que figure como parte ou interveniente pessoa com idade igual ou superior a 60 (sessenta) anos, em qualquer instância.