



Poder Judiciário  
Justiça do Trabalho  
Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região

## **Agravo de Petição** **0011055-67.2024.5.03.0140**

**Relator: PAULO MAURICIO RIBEIRO PIRES**

### **Processo Judicial Eletrônico**

**Data da Autuação: 22/05/2025**

**Valor da causa: R\$ 400.000,00**

**Partes:**

**AGRAVANTE:** JAMES DE ANDRADE PEREIRA

ADVOGADO: ANDRE MONTEIRO PORTELLA MARTINS CUNHA

**AGRAVADO:** FRANCISCO DE ASSIS VERAS FORTES

ADVOGADO: MARINALVA DE JESUS SANTOS

ADVOGADO: ROSIANNE PEREIRA DE SOUSA CORREIA

**AGRAVADO:** SONIA DE CARVALHO VERAS FORTES

**AGRAVADO:** SERVI SAN VIGILANCIA E TRANSPORTE DE VALORES LTDA - EM  
RECUPERACAO JUDICIAL

ADVOGADO: MARINALVA DE JESUS SANTOS

ADVOGADO: ROSIANNE PEREIRA DE SOUSA CORREIA

**AGRAVADO:** FERNANDO DO NASCIMENTO DE MENDONCA

ADVOGADO: SARA GESSICA PEREIRA DA SILVA

**AGRAVADO:** MARCELO DE CARVALHO VERAS FORTES

ADVOGADO: ITALO RIBEIRO SILVA LIMA

ADVOGADO: FRANCISCO DE ASSIS VERAS FORTES NETO

**AGRAVADO:** FABIO DE CARVALHO VERAS FORTES

**AGRAVADO:** LIANA DE CARVALHO FORTES MOTA

**AGRAVADO:** ADRIANA FORTES REBELO

ADVOGADO: FRANCISCO DE ASSIS VERAS FORTES NETO

ADVOGADO: ITALO RIBEIRO SILVA LIMA



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 03ª REGIÃO

**PROCESSO nº 0011055-67.2024.5.03.0140 (AP)**

**AGRAVANTE: JAMES DE ANDRADE PEREIRA**

**AGRAVADOS: 1) FRANCISCO DE ASSIS VERAS FORTES**

**2) SÔNIA DE CARVALHO VERAS FORTES**

**3) SERVI SAN VIGILÂNCIA E TRANSPORTE DE VALORES LTDA - EM  
RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

**4) FERNANDO DO NASCIMENTO DE MENDONÇA**

**5) MARCELO DE CARVALHO VERAS FORTES**

**6) FÁBIO DE CARVALHO VERAS FORTES**

**7) LIANA DE CARVALHO FORTES MOTA**

**8) ADRIANA FORTES REBELO**

**RELATOR: PAULO MAURICIO RIBEIRO PIRES**

**EMENTA**

**EMBARGOS DE TERCEIRO. AGRAVO DE PETIÇÃO. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ADQUIRENTE DE BOA-FÉ.** Impõe-se o reconhecimento da boa-fé de terceiro adquirente, se ao tempo da aquisição do imóvel não havia nenhum registro de penhora/indisponibilidade. Inteligência das Súmulas 84 e 375, ambas do STJ.

**RELATÓRIO**

A MM. Juíza da 40ª Vara do Trabalho de Belo Horizonte, Renata Lopes Vale, pela decisão de ID 26d8049, cujo relatório adoto e a este incorporo, julgou improcedentes os embargos de terceiro opostos por James Andrade Pereira.

O embargante interpôs agravo de petição (ID 6d002b0), postulando a reforma da decisão agravada, bem como postulando as benesses da justiça gratuita.

Apesar de intimados (ID ec68f51, 236ea48 e seguintes), os embargados não apresentaram contraminuta.

É o relatório.

**VOTO**



## ADMISSIBILIDADE

Conheço do agravo de petição interposto, porquanto satisfeitos os pressupostos legais de admissibilidade.

## MÉRITO

### 1 - Justiça Gratuita

O agravante requer a concessão dos benefícios da justiça gratuita.

Examino.

É pacífico que *"o benefício da justiça gratuita pode ser requerido em qualquer tempo ou grau de jurisdição, desde que, na fase recursal, seja o requerimento formulado no prazo alusivo ao recurso"* (OJ 269, I, da SDI-1 do TST).

O art. 790 da CLT (com as inovações perpetradas pela Lei nº 13.467/2017, aplicável à espécie) prevê a concessão da justiça gratuita somente *"àqueles que perceberem salário igual ou inferior a 40% (quarenta por cento) do limite máximo dos benefícios do Regime Geral de Previdência Social"* (§3o) e *"à parte que comprovar insuficiência de recursos para o pagamento das custas do processo"* (§4o).

A partir disso, este Relator adotava o entendimento de que aqueles que recebiam acima de 40% d o limite máximo dos benefícios do RGPS deveriam comprovar a insuficiência de recursos para fazer jus ao benefício da justiça gratuita, não bastando a simples declaração de miserabilidade para fins de comprovação da justiça gratuita.

Contudo, o C. TST, ao julgar o Tema 21 (IncJulgRREmbRep-277-83.2020.5.09.0084), fixou a seguinte tese:

*"(i) independentemente de pedido da parte, o magistrado trabalhista tem o poder-dever de conceder o benefício da justiça gratuita aos litigantes que perceberem salário igual ou inferior a 40% (quarenta por cento) do limite máximo dos benefícios do Regime Geral de Previdência Social, conforme evidenciado nos autos;*



(ii) o pedido de gratuidade de justiça, formulado por aquele que perceber salário superior a 40% (quarenta por cento) do limite máximo dos benefícios do Regime Geral de Previdência Social, pode ser instruído por documento particular firmado pelo interessado, nos termos da Lei no 7.115/83, sob as penas do art. 299 do Código Penal;

(iii) havendo impugnação à pretensão pela parte contrária, acompanhada de prova, o juiz abrirá vista ao requerente do pedido de gratuidade de justiça, decidindo, após, o incidente (art. 99, § 2º, do CPC)."

Em razão desse julgamento, por disciplina judiciária, passo a adotar o posicionamento de que a declaração de hipossuficiência é suficiente para a comprovação da insuficiência de recursos e para a concessão dos benefícios da justiça gratuita, devendo a parte comprovar a sua impugnação a respeito do pedido.

No caso, o agravante, além de não ter juntado aos autos qualquer documento que comprove a alegada insuficiência financeira, sequer apresentou a declaração de hipossuficiência.

Nego provimento.

## 2 - Penhora de Imóvel - Aquisição por Terceiro

O embargante insurge-se em face da r. sentença que julgou improcedentes os embargos de terceiro por ele opostos. Sustenta que, à época da aquisição, não havia nenhum registro de ônus sobre o imóvel quando da celebração do negócio jurídico. Invoca o entendimento consolidado na Súmula 84 do STJ.

Analiso.

É do seguinte teor a decisão recorrida:

*"Nos termos do art. 675, do Código de Processo Civil, 'os embargos podem ser opostos a qualquer tempo no processo de conhecimento enquanto não transitada em julgado a sentença e, no cumprimento de sentença ou no processo de execução, até 5 (cinco) dias depois da adjudicação, da alienação por iniciativa particular ou da arrematação, mas sempre antes da assinatura da respectiva carta', pelo que tempestiva a medida.*

*O embargante, de fato, não integra a lide principal, demonstrada a sua condição de terceiro, bem como a turbação de bem que alega seu, conforme documento de id 11f1f67.*

*Próprios e tempestivos, conheço dos embargos opostos.*

*Discute-se nos presentes autos a penhora do imóvel cuja matrícula se encontra ao id 11f1f67, imóvel este registrado em nome de Francisco de Assis Veras Fortes, segundo embargado e executado nos autos principais.*

*Ao id 3d223f3, comprova o embargante que firmou com o segundo embargado contrato de compromisso de compra e venda relativamente ao imóvel em litígio, no dia 17/03 /2017.*



*O embargante comprova, ao id 277a9c3, ter consultado as certidões de praxe para compra de bem imóvel, valendo dizer que as certidões fiscais eram positivas com efeitos negativos, mas a certidão de débitos trabalhistas indicava a existência de 28 processos em desfavor do segundo embargado, certidão essa positiva.*

*Assim é que, se mesmo ciente de tais restrições o embargante optou por manter o contrato com o segundo embargado, assumiu o risco da evicção.*

*É certo que, conforme entendimento jurisprudencial majoritário, o fato de o embargante não ter procedido ao registro do contrato promessa de compra e venda junto à certidão de registro do imóvel, não obsta a oposição e análise da presente medida.*

*No entanto, afirmou o embargante via petição inicial:*

*'Como tinha as certidões negativas, bem como, por ter excelentes informações dos vendedores, o Embargante, pagou antecipado, diga-se, em 30 (trinta) dias após a assinatura do contrato, 10 (dez) parcelas, momento que pediu aos vendedores, ora Embargados, providenciassem todos os documentos necessários para efetivação da tradição do imóvel'.*

*No entanto, a certidão de p. 29/30 do PDF, consta a certidão de débitos por inadimplemento de obrigações trabalhistas do segundo embargado em 28 processos, e ainda assim, após cientificado de tal fato, o embargante optou manter o negócio com o segundo embargado. Repito, assim o fazendo, assumiu inequivocamente os riscos da evicção, não podendo em seu favor invocar boa-fé objetiva.*

*Diante do exposto, entendo que é válido e regular o impedimento lançado sob o imóvel em litígio.*

*Não procedem os embargos" (ID 26d8049 - Pág. 1-2).*

Pois bem.

Trata-se de embargos de terceiro opostos em razão de constrição judicial efetivada sobre "[u]m terreno foreiro municipal, situado no 2º quarteirão urbano, série sul da Av. Higino Cunha, Bairro Piçarra, zona sul desta capital, com os seguintes limites e confrontações: frente mede 20,00m, limitando-se com a série sul da referida Av. Higino Cunha; fundo mede 20,00m, limitando-se com João Abel de Sousa Martins; flanco direito mede 40,00m, limitando-se com Yolanda Trocolli Barbosa; Flanco esquerdo mede 40,00m, limitando-se com Teresinha de Jesus Menezes Neiva Eulálio, Área 800,00m². Perímetro 120,00 metros. Inscrito no cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal de Teresina sob n. 058.810-5, registrado no livro 02 de Registro Geral, ficha 01, continuação da matrícula nº 13.059, fls. 190, livro 2-A-K, averbação AV-5-2.688, cartório do 1º Ofício de Notas e Registro de Imóveis - 2ª Circunscrição, tabelionato João Crisóstomo" (ID 11f1f67 - Pág. 2), levada a efeito na reclamatória trabalhista n. 0010998-93.2017.5.03.0140.

O embargante comprovou que firmou, em 17/03/2017 (ID 3d223f3), contrato de promessa de compra e venda do imóvel mencionado, inclusive efetuando o pagamento do valor acordado de R\$ 200.000,00, conforme recibos assinados e com firma reconhecida pelo vendedor (ID 3d223f3 - Pág. 5-6).



A partir da certidão do imóvel (ID 11f1f67 - Pág. 2), nota-se que, no momento em que o contrato de promessa de compra e venda foi celebrado, não havia registro de penhora ou indisponibilidade do bem.

Assim, **data venia**, se ao tempo da aquisição do imóvel não havia nenhum registro de penhora/indisponibilidade, outro caminho não há senão reconhecer a boa-fé do terceiro embargante, mesmo que não tenha sido levada a registro a referida transação.

Esse é o entendimento consagrado na Súmula 375 do STJ, segundo a qual o reconhecimento da fraude à execução depende do registro do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente.

Cabe, neste aspecto, aplicação da Súmula 84 do STJ, segundo a qual *"É admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido do registro."*

Não se olvida que, a teor do art. 1245, §1º, CC, *"Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis."* e que *"Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel."*

Todavia, a despeito de não haver nos autos comprovação do registro da transação realizada, não se pode simplesmente desconsiderar o contrato de compra e venda do imóvel, cuja proteção vem ganhando contornos cada vez mais fortes em sede doutrinária e jurisprudencial, conforme se verifica do enunciado de n. 86 da 1ª Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal: *"A expressão justo título, encontrada nos artigos 1242 e 1260 do C.C., abrange todo e qualquer ato jurídico hábil, em tese, a transferir a propriedade, independentemente do registro."*

Assim, uma vez comprovado pelo terceiro-embargante/agravante que ao tempo da aquisição do imóvel não havia nenhum registro de penhora/indisponibilidade e que detém a propriedade do bem adquirido por meio de contrato de compra e venda celebrada, ainda que desprovida do registro no Cartório de Registro de Imóveis, não se evidencia fraude a justificar a manutenção da constrição.

Nesse sentido já decidiu esta Turma julgadora, no exame de matéria semelhante, no julgamento do AP 0011060-53.2024.5.03.0055, relatado por este Desembargador, tendo como votantes a Exma. Desembargadora Jaqueline Monteiro de Lima e o Exmo. Juiz Convocado Leonardo Passos Ferreira, por unanimidade, disponibilizado em 14/02/2025.



Diante de todo o exposto, dou provimento ao agravo de petição para determinar a desconstituição da indisponibilidade realizada sobre o imóvel inscrito na matrícula nº 2.688 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Terezina/PI.

## CONCLUSÃO

Conheço do agravo de petição, e, no mérito, dou-lhe provimento para determinar a desconstituição da indisponibilidade realizada sobre o imóvel inscrito na matrícula nº 2.688 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Terezina/PI.

Custas, pelos executados, no importe de R\$44,26 (art. 789-A, IV, da CLT).

## ACÓRDÃO

**ACORDAM** os Desembargadores do Tribunal Regional do Trabalho da Terceira Região, pela sua 5ª Turma, em **Sessão Ordinária**, realizada em **24 de junho de 2025**, à unanimidade, em conhecer do agravo de petição, e, no mérito, **dar-lhe provimento** para determinar a desconstituição da indisponibilidade realizada sobre o imóvel inscrito na matrícula nº 2.688 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Terezina/PI. Custas, pelos executados, no importe de R\$44,26 (art. 789-A, IV, da CLT).

Tomaram parte no julgamento os Exmos. Desembargadores Paulo Maurício Ribeiro Pires (Relator), Marcos Penido de Oliveira (Presidente, em exercício e 2º votante) e Maria Raquel Ferraz Zagari Valentim (3ª votante).

Impedida de participar deste julgamento Exma. Juíza Convocada Renata Lopes Vale (substituindo a Exma. Desembargadora Jaqueline Monteiro de Lima, em gozo de férias regimentais)

Presente a Representante do Ministério Público do Trabalho, Lutiana Nacur Lorentz.

Secretária: Rosemary Gonçalves da Silva Guedes.



**PAULO MAURICIO RIBEIRO PIRES**  
**Desembargador Relator**

pmrp/11

**VOTOS**

