



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1006962-80.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Embargos de Terceiro - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens**
 Embargante: **Associação dos Compradores dos Lotes 18, 19 e 20 da Quadra 08 do Parque Arnold Schmid**
 Embargado: **Melina Fernandes Sanchez**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Luiz Maia Santos**

Vistos.

Associação dos Compradores dos Lotes 18, 19 e 20 da Quadra 08 do Parque Arnold Schmid opôs embargos de terceiro nos autos da ação de rescisão contratual cumulada com indenização movida por **Melina Fernandes Sanchez** contra **Construtora Pereira Santos Construções e Projetos de Engenharia Ltda.** Relata a associação embargante que é formada pela Associação dos Compradores do Edifício Residencial Anna Rita e Associação dos Compradores do Edifício Residencial Parque da Esperança. Informa que a associação foi constituída porque a Construtora Pereira Santos Construções e Projetos de Engenharia Ltda adquiriu, a título de permuta, os terrenos objetos das matrículas nºs 71.970, 72.011 e 72.012, entretanto, a construtora não finalizou as obras e não poderá regularizar a situação documental dos empreendimentos. Narra a necessidade de compra de área da Prefeitura Municipal, que foi invadida. A associação tem também por objetivo adquirir os lotes acima indicados e unificá-los perante a Prefeitura e Cartório de Registro de Imóveis. Aberta a associação, foram outorgadas escrituras públicas por Anna Rita Marques Campello e Egidio Carlos Moretti, para que referidas áreas fossem transferidas à embargante. Ocorre que, no ato da assinatura da escritura de compra e venda lavrada em 23/06/2017, a embargante tomou conhecimento de que em 09/12/2014 foi exarada ordem deste juízo, para penhora, independentemente do princípio da continuidade, dos "direitos de compromisso" incidentes sobre o imóvel objeto da matrícula nº 71.790, de propriedade de Egidio Carlos Moretti. Pede o cancelamento da penhora, uma vez que todos os compradores do empreendimento, ora associados, também foram prejudicados pelos


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

atos inconsequentes da construtora, sendo também terceiros de boa-fé, os quais adquiriram os apartamentos, em sua maioria, antes da referida penhora. Discorreu sobre a origem do crédito da embargada e o trâmite processual que levou à penhora. Observou que a embargada não tem relação contratual com o anterior proprietário do terreno, Egidio Carlos Moretti, que também é associado. Postulou ao final a insubsistência da penhora inscrita na matrícula nº 71.970, suspendendo-se, ainda, eventual leilão do bem.

Deferiu-se a suspensão dos atos de execução em relação ao imóvel em questão, condicionando o cumprimento à prestação de caução real. A embargante impugnou a condição e prestou informações.

A embargada **Melina Fernandes Sanchez** foi citada e contestou os embargos. Pediu a gratuidade processual e a manutenção da exigência de caução. No mérito, argumentou que a construtora celebrou instrumento particular de compra e venda com Silvio Armando Moretti e Ieda Maria Freitas Moretti. A venda do imóvel a Egidio Carlos Moretti foi considerada fraudulenta, dando então origem à penhora sobre os direitos em questão. Argumentou que a matrícula nº 71.790 permaneceu em situação irregular, sem a lavratura de escritura e registro da venda do imóvel à construtora, certamente para evitar penhoras. Não houve surpresa em relação à embargante, porque os associados Silvio Armando Moretti, Ieda Maria Freitas Moretti e Egidio Carlos Moretti estavam cientes da constrição. Sustentou fraude à execução. Pediu a improcedência dos embargos.

A embargante apresentou réplica.

É o breve relatório.
Fundamento e decido.

O pedido comporta julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, pois não há necessidade de outras provas, haja vista o teor das alegações das partes e documentos apresentados, que bastam para a pronta solução do litígio.

Os embargos são improcedentes.

A embargante, pessoa jurídica de direito privado constituída por associações de compradores de apartamentos residenciais, ao celebrar a escritura de compra e venda do imóvel objeto da matrícula nº 71.790, com Egidio Carlos Moretti, tinha pleno

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****5ª VARA CÍVEL****RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

conhecimento da penhora sobre direitos de compromisso incidente sobre o bem, o que aliás constou expressamente na escritura. Então, ao promover a aquisição do bem, não desconhecia a constrição, o que se revela importante, haja vista a publicidade que emana da inscrição tabular.

É certo que os compradores que compõem a associação foram prejudicados por atos da Construtora Pereira Santos Construções e Projetos de Engenharia Ltda, que não deu seguimento e cumprimento às obras e promoveu prejuízos de elevada monta a grande número de pessoas.

Entretanto, a embargada, também compromissária compradora, moveu ação contra a construtora e sagrou-se vencedora. No curso da execução, já com o título judicial a seu favor, obteve licitamente a penhora sobre direitos de compromisso que incidiam sobre o imóvel em questão, que eram da construtora acima indicada, a qual havia permutado o bem com os então proprietários Silvio Armando Moretti e Ieda Maria Freitas Moretti, e de tudo isso tinha ciência Egidio Carlos Moretti, que figurou nesta avença particular como testemunha.

Depois disso, à falta de lavratura de escritura pública e consequente registro desse negócio jurídico, o imóvel acabou sendo vendido para Egidio Carlos Moretti, com formalização de escritura e registro no Cartório de Registro de Imóveis. No entanto, isto se fez em contexto anormal, pois os contratantes tinham plena ciência das negociações pretéritas envolvendo a construtora, a qual efetivamente prejudicou diversas pessoas, inclusive a embargada.

Logo, não há fundamento legal válido para tornar insubsistente a penhora, não sobre o imóvel, o qual efetivamente não integrou o patrimônio jurídico da construtora, à falta de registro de escritura de compra de permuta, mas sobre os direitos decorrentes de compromisso em relação a este imóvel, conforme averbado na matrícula por ordem deste juízo.

A embargante, atual compradora, considerando que visa futuramente à unificação das matrículas dos imóveis que compõem os empreendimentos bem como à regularização em favor dos compradores, deve agora se compor com a embargada, terceira de boa-fé, prejudicada por ações da construtora, que conseguiu, de modo lícito e hígido, a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

penhora de direitos para a satisfação de seu crédito.

São os fundamentos que entendo bastantes para a solução da contenda.

Por fim, defiro a gratuidade processual postulada pela embargada. Ela apresentou declaração de hipossuficiência. Ademais, é terapeuta ocupacional e professora de música, porém, não há nada de concreto que sinalize altos rendimentos. A mera constituição de advogado não afasta a presunção de veracidade da declaração. Simples informação em rede social, trazida pela embargante, não infirma o quadro assinalado. É caso, portanto, de concessão da benesse.

Ante o exposto, **julgo improcedente o pedido, revogando-se a tutela provisória, e extinguindo-se o processo, com resolução do mérito, com base no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.**

Anote-se nos autos de cumprimento de sentença a revogação da tutela provisória que suspendeu o prosseguimento dos atos constritivos. **Anote-se** a concessão de gratuidade à embargada.

Condeno a embargante ao pagamento das custas processuais respectivas e honorários advocatícios, que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da ação, quantia que está em consonância com as diretrizes do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 23 de janeiro de 2018.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**