

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****4ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1012507-68.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Oposição - Intervenção de Terceiros**
 Requerente: **Revivre Esperança e Empreendimentos Imobiliários e Participações Eirelli**
 Requerido: **Antonio de Souza Sampaio e outros**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Flávia de Almeida Montingelli Zanferdini**

REVIVRE ESPERANÇA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES EIRELLI, nos autos da AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA em que contendem DARLENE TEREZINHA SAMPAIO, ANTONIO DE SOUZA SAMPAIO e TERESINHA MILLER SAMPAIO, ajuizou OPOSIÇÃO contra todos, alegando: o imóvel objeto da Ação de Adjudicação Compulsória foi arrematado pela opoente na execução que tramita perante a 3ª Vara Cível local, processo nº 011268-76.1998.8.26.0566. Antes da arrematação a autora Darlene Terezinha dos Santos ajuizou Embargos de Terceiro em face do Unibanco- União de Bancos Brasileiros S/A, processo nº 1195/93, 3ª Vara Cível de São Carlos-SP, alegando, em síntese, que por contrato particular adquiriu o imóvel matriculado no Registro de Imóveis sob número 45.690, situado na Rua 9 de Julho nº 2.137/49, esquina da Rua 28 de Setembro, exercendo sobre ele a posse desde então, sendo indevida a penhora em execução promovida em face da empresa Sbel (proc. nº 0011268-76.1998.8.26.0566 , 3ª Vara Cível de São Carlos-SP), requerendo, por esse motivo, a exclusão da penhora; contudo, sua pretensão foi rejeitada, tornando-se subsistente a penhora que recaiu sobre o imóvel, que foi levado à

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****4ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

praça e arrematado pela opoente. A arrematante do imóvel, ora opoente, ajuizou Ação de Cobrança de Taxa de Ocupação em face da autora e dos réus, cujo processo também está em trâmite perante a 3ª Vara Cível local, autos nº 1012062-50.2016.8.26.0566. Darlene Terezinha Sampaio ajuizou Ação de Adjudicação Compulsória em face de seus pais Antonio de Souza Sampaio e Terezinha Miller Sampaio, alegando, em suma, ter adquirido, por contrato de compromisso de compra e venda, no dia 20/03/1996, o imóvel da matrícula nº 45.690 do C.R.I. local e, por motivo das inúmeras penhoras que recaíram sobre dito imóvel, não foi possível obter a escritura definitiva. Por outro lado, a contestação apresentada pelo casal Sampaio não apresentou objeção à procedência da ação. A opoente, por sua vez, adquiriu o imóvel da matrícula nº 45.690, expedida pelo Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos-SP, em leilão judicial realizado em 22/03/2013, nos autos da Execução que Unibanco União de Bancos Brasileiros S/A move em face de Antonio de Souza Sampaio e Therezinha Miller Sampaio, dentre outros, processo nº 0011268-76.1998.8.26.0566, em tramite perante a 3ª Vara Cível de São Carlos-SP, pelo preço de R\$ 583.000,00. Após a arrematação foi interposto agravo de instrumento contra a decisão do M.D. Juiz da 3ª Vara Cível local. O agravo de instrumento foi provido pelo TJSP, que acabou por anular a arrematação. Contudo, inconformada com tal decisão, a arrematante, ora opoente, interpôs Recurso Especial que foi provido, tendo sido reconhecida, assim, a licitude do procedimento adotado pelo Juízo da 3ª Vara Cível desta Comarca, mantendo-se a arrematação, encontrando-se pendente de julgamento, ainda, o Agravo Interno interposto pela empresa executada (Sbel), que não foi recebido no efeito suspensivo. Entrementes a isso, a autora Darlene ajuizou Embargos de Terceiro em face do Unibanco (proc. nº


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

1195/2005, 3ª Vara Cível de São Carlos/SP), alegando que por contrato particular adquiriu o imóvel matriculado no Registro de Imóveis sob número 45.690, situado na Rua 9 de Julho nº 2.137/49, esquina da Rua 28 de Setembro, pretendendo, por conta disso, a exclusão da penhora; porém, sua pretensão foi rejeitada, tornando-se subsistente a penhora e culminando na arrematação mencionada. Aduz que a artimanha agora utilizada pela autora e réus não é inovadora, tratando-se de mais uma simulação para causar óbice à arrematação. Autora e réus ocultaram a existência da hipoteca sobre o imóvel, que estabeleceu prioridade de direito em favor do Unibanco, como terceiro de boa-fé, motivador da expropriação do bem, cuja arrematação se tornou perfeita, acabada e irretratável. Aperfeiçoada a arrematação, com a lavratura do auto, está materializada causa de transferência da propriedade com todos os direitos que lhe são inerentes, ressalvados aqueles que dependem de forma especial. Tendo a opoente arrematado o imóvel objeto da lide, é possível concluir que possui interesse processual, pois eventual procedência do pedido da Ação de Adjudicação Compulsória estende seus efeitos jurídicos ao adquirente do bem, no caso, a opoente. Requer seja reconhecida a propriedade da opoente sobre o imóvel em questão, objeto da demanda, sendo, via de consequência, declarada a procedência da oposição pela carência de interesse processual e a ilegitimidade causam dos opostos, a improcedência da Ação de Adjudicação Compulsória.

Citados, apenas Darlene Terezinha Sampaio contestou a fls.104/109 afirmando que não se trata de aventura jurídica e tampouco de má-fé. Em processo relatado na 10ª Câmara, Quinta Turma, do TRT, em feito que ensejou penhora sobre o aludido imóvel, em embargos de terceiro, reconheceu a propriedade da Oposta. As decisões proferidas em sede de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Embargos de Terceiro surtem efeito somente nos autos a que forem prolatadas. Neste passo, a Oposta, de modo extirpar de uma vez por todas a possibilidade de ver-se ceifada de seu bem, ajuizou Ação de Adjudicação Compulsória por estar obstada de realizar o registro do bem por fatos alheios a sua responsabilidade. A arrematação se deu em 2013 e até hoje não se consolidou, haja vista padecer de requisitos que poderiam revesti-la da legalidade e segurança do ato. Requer que seja reconhecida a sua boa-fé. Neste passo, de forma a afastar a possibilidade da perda de seu imóvel por fatos alheios à sua responsabilidade, pede a adjudicação do imóvel.

Os demais réus não ofertaram contestação (certidão de fls.150).

Em apenso, há ação de adjudicação compulsória proposta por Darlene Terezinha Sampaio em face de Antonio de Souza Sampaio e Terezinha Miller Sampaio, na qual, ante a revelia, proferiu-se sentença de procedência.

Em sede de embargos declaratórios interpostos pelo terceiro interessado, qual seja, o arrematante, essa magistrada decidiu que havia equívoco processual porque inobservada a regra que determina a prejudicialidade da oposição, que há de ser julgada primeiro.

É uma síntese do necessário.

Fundamento e decido.

Cuida-se de matéria apenas de direito, sendo de rigor o julgamento antecipado (art.355, I, NCPC).

Procedo ao julgamento conjunto da oposição e da adjudicação compulsória.

Cuida-se de oposição apresentada por REVIVRE ESPERANÇA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES EIRELLI



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

em face de DARLENE TEREZINHA SAMPAIO, ANTONIO DE SOUZA SAMPAIO e TERESINHA MILLER SAMPAIO, que litigam em ação de adjudicação compulsória.

Como se sabe, a oposição é ação autônoma, independente da ação primitiva, através da qual o oponente pretende fazer valer direito próprio, incompatível com o das partes.

O diploma processual pátrio em vigor, assim como o revogado, estabelecem que a oposição, necessariamente, deve ser julgada em primeiro lugar, caso o juiz tenha de proceder ao julgamento conjunto, na mesma sentença, de ação e oposição.

A oposição é causa prejudicial relativamente à ação principal, que é a causa prejudicada: a decisão da oposição irá influir no teor da decisão que será proferida quanto à ação principal.

Desta forma, em razão da existência de norma legal para o julgamento em primeiro lugar da oposição, passo ao seu julgamento:

A oposição procede.

Isso porque o imóvel em questão foi adquirido em arrematação judicial pelo autor.

Daniel Amorim Assumpção Neves ensina que a assinatura do auto de arrematação pelo juiz, pelo arrematante e pelo serventuário da justiça ou leiloeiro torna perfeita, acabada e irretratável a arrematação. O objetivo dessa norma é conferir estabilidade à arrematação, protegendo o arrematante e impondo-lhe obrigação e buscando reduzir os riscos do negócio jurídico, propiciando efetivas condições para que os bens levados a leilão público recebam boas ofertas. Após a assinatura será indispensável a propositura de ação anulatória nos termos do parágrafo quarto do art.903 do NCPC (Novo


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Código de Processo Civil Comentado artigo por artigo, Juspodivm, 2017, p. 1460).

Eventual desfazimento da arrematação necessitaria de ação na qual o arrematante obrigatoriamente estaria no polo passivo da demanda (art.903, §4º, NCPC).

De qualquer modo, a pretensão da requerida Darlene já foi afastada em embargos de terceiro.

Veja-se a ação de adjudicação compulsória apenas foi ajuizada em 19.09.2016.

Dessa forma, não se pode consentir que a autora, após o decurso de mais de três anos da subscrição do auto de arrematação pelo Juízo “a quo”, pretenda exercer pretensão de direito seu de adjudicação compulsória, desconsiderando situação jurídica já há muito consolidada, em prejuízo do arrematante e do credor, o que acabaria por infringir o propósito do artigo 903 do Código de Processo Civil, que é o de preservar o negócio jurídico realizado entre o arrematante e o Estado.

Além disso, o Tribunal de Justiça de São Paulo reconheceu que compromisso de compra e venda não registrado não pode ser oposto a terceiro de boa-fé a quem, posteriormente, o promitente deu o bem em hipoteca, para garantia de contrato de mútuo.

Nesse sentido: "Execução de título extrajudicial – Pedidos de intervenção de terceiro e suspensão do processo indeferidos – Embargos de terceiro em que não ficou reconhecido o direito sobre o imóvel objeto da lide – Arrematação homologada considerada perfeita, acabada e irretratável – Interpretação do art. 903 do CPC – Propositura da ação de adjudicação compulsória que não interfere na arrematação homologada – Recurso

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****4ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

improvido (Agravado de Instrumento 2238403-64.2016.8.26.0000 Relator(a): Miguel Petroni Neto; Comarca: São Carlos; Órgão julgador: 16ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 04/04/2017; Data de registro: 18/04/2017)".

Em face do exposto, julgo procedente a oposição para reconhecer o direito da oponente REVIVRE ESPERANÇA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES EIRELLI sobre o imóvel objeto da matrícula n. 45690 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos – SP, estando prejudicado, portanto, o julgamento da adjudicação compulsória.

Sucumbentes, condeno os opostos Darlene Terezinha Sampaio, Antonio de Souza Sampaio e Teresinha Miller Sampaio, ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios que fixo em 10% do valor atribuído à causa, com atualização monetária a partir do ajuizamento e juros de mora a partir do trânsito em julgado. Concedo os benefícios da justiça gratuita para Darlene Terezinha Sampaio.

Condeno, ainda, a oposta Darlene Terezinha Sampaio, tendo em vista a perda superveniente do interesse de agir na ação de adjudicação compulsória, que ficou prejudicada pela procedência da oposição, dado o princípio da causalidade, ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios que arbitro em 10% sobre o valor dado àquela causa, observando-se que naquela ação é beneficiária da Justiça Gratuita.

Nesta data proferi decisão naquela ação de adjudicação compulsória sobre a existência de sentença conjunta para ambos os feitos.

P.R.I.C.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

São Carlos, 26 de abril de 2017.

Juiz(a) Flávia de Almeida Montingelli Zanferdini

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