



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**2ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1011987-74.2017.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Embargos de Terceiro - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens**  
 Embargante: **Joao Vitor Ferreira Rosa Junior e outro**  
 Embargado: **Eveline Rogéria Bezerra**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Marcelo Luiz Seixas Cabral**

Vistos.

**JOÃO VÍTOR FERREIRA ROSA JÚNIOR e PATRÍCIA FERMIANO**

**ROSA** ajuizaram embargos de terceiros c/c pedido de liminar tutela provisória de urgência em face de **EVELINE ROGÉRIA BEZERRA**. Alegam que foram penhorados, nos autos da execução nº 1001885-95.2014.8.26.0566, 2 imóveis cuja propriedade aqui discutem. Alegam que a própria imobiliária declarou nos autos do processo principal que estes teriam sido alienados a terceiros há mais de 40 anos. Informam que os imóveis foram comprados em 1976, por Izilda Guidini e Carlos Lourenço, que por sua vez revenderam a João Queiroz Filho, tio do embargante, conforme contrato de compra e venda. O tio do embargante teria realizado verbalmente a venda dos imóveis à Rose Mary Queiroz Rosa, sua irmã, sem entretanto formalizar contrato de compra e venda. Rose Mary teria doado os imóveis ao embargante João Vítor Ferreira Rosa Júnior, no entanto, pela impossibilidade de realizar a regularização da documentação dos imóveis, realizaram contrato de compra e venda diretamente com a imobiliária executada, no ano de 2007. Alegaram que residem nos imóveis desde 1984, arcando com os valores de IPTU e condomínio. Requereram a concessão de tutela provisória para fins de suspensão do curso do processo principal a procedência do feito, para reconhecer a posse e propriedade dos imóveis e cancelar a penhora sobre eles.

Acostados à inicial vieram os documentos de fls.11/136.

Intimada a embargada apresentou contestação aos embargos (fls. 150/156). Preliminarmente requereu os benefícios da gratuidade. No mérito, alegou que não houve a formalização de nenhum dos negócios jurídicos apresentados pelo embargante e ainda que o negócio jurídico alegado é inexistente vez que inexistente suposto contrato de compra e venda entre o tio do embargante e sua mãe, que teria doado bem que não possuía. Requeriu a



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**2ª VARA CÍVEL**

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

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

improcedência do feito, com a manutenção das penhoras realizadas. Juntou documentos às fls. 164/183.

Houve manifestação sobre a contestação (fls. 187/188).

**É o relatório.**

**Fundamento e decido.**

Não havendo necessidade de produção probatória, pertinente o julgamento antecipado da lide, na forma do art. 355, inciso I, do NCPC. Friso que a prova necessária é estritamente documental, sendo que o feito conta com um conjunto probatório suficiente para o desfecho da lide. Nesse sentido:

"Presentes as condições que ensejam o julgamento antecipado da causa, é dever do juiz, e não mera faculdade, assim proceder." (STJ, Resp. 2.832-RJ, relator Ministro Sálvio de Figueiredo, julgado em 04/12/91).

Trata-se de embargos de terceiro intentado diante da realização da penhora de imóvel nos autos da execução de nº 1001885-95.2014.8.26.0566/01, cuja propriedade é discutida neste feito.

Alegam os embargantes que os imóveis penhorados foram vendidos a Izilda Guidini e Carlos Lourenço em 16.02.1976 e, por sua vez, vendidos a João Queiroz Filho, tio do embargante, em 26.05.1984. Alegam, ainda, que residem no imóvel desde maio de 1984, sendo que em 14.06.2003 João Queiroz Filho vendeu os imóveis à mãe do embargante Rose Mary Queiroz Rosa que por sua vez realizou a doação do mesmo ao embargante. Informaram que como o contrato de compra e venda entre João Queiroz Filho e Rose Mary Queiroz Rosa nunca fora formalizado, realizaram, no ano de 2007 contrato de compra e venda com a própria imobiliária executada.

Pois bem, em que pesem as alegações dos embargantes, a transmissão dos imóveis, até chegar aos embargantes, não foi demonstrada nos autos; há um suposto contrato que, porém, não está assinado e, assim, nada significa.

A transferência da propriedade só se aperfeiçoa com o registro do título no Cartório de Registro de Imóveis competente, sendo que, à falta deste, a propriedade não é transferida.

O art. 1245, do Código Civil, é claro ao dizer:

Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**2ª VARA CÍVEL**

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

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

no Registro de Imóveis.

§ 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

§ 2º Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel.

Nesse sentido o E. Tribunal de Justiça de São Paulo:

Ação de cobrança de condomínio - Execução - Indeferimento de pedido de penhora de imóvel não registrado - Bem imóvel - Transmissão da propriedade se dá com o registro no cartório competente - Artigo 1245 do Código Civil - Penhora sobre os direitos sobre o imóvel - Possibilidade - Direito real - artigo 1225, inciso VII do Código Civil - Obrigação Propter rem - Agravo não provido. (TJSP: AI 1172496006 SP. Órgão Julgador 33ª Câmara de Direito Privado. Publicação 28/04/2008. Julgamento 23 de Abril de 2008. Relator João Carlos Sá Moreira de Oliveira)

Ademais, não se pode acreditar que os embargantes, supostos proprietários do imóvel desde 2003, há mais de 15 anos, ou ainda que seu tio, suposto proprietário desde 1984, nunca se preocuparam em realizar o registro da compra no CRI competente, o que é obrigação de qualquer comprador, como única maneira de evitar percalços como o aqui existente.

O registro é a única forma de dar ciência inequívoca acerca da propriedade do bem, sendo que se assim não procederam os embargantes, como determina a lei, foi por mera liberalidade e agora devem arcar com as consequências de sua desídia.

Ademais, se verdadeira a história de que novo contrato teria sido celebrado com a executada em 2007, após a venda inicial, ocorrida em 1976, se estaria, em verdade, diante de uma simulação.

Ante o exposto, **JULGO IMPROCEDENTES OS EMBARGOS**, nos termos do art. 487, inciso I, do CPC.

Vencidos, os embargantes arcarão com as despesas e custas processuais, bem como com os honorários advocatícios que fixo em 10% do valor atualizado da causa.

Na hipótese de interposição de apelação, tendo em vista a nova sistemática estabelecida pelo NCPC que extinguiu o juízo de admissibilidade a ser exercido pelo Juízo "a quo" (art. 1.010 do NCPC), sem nova conclusão, intime-se a parte contrária para que ofereça resposta no prazo de 15 (quinze) dias. Havendo recurso adesivo, também deve ser intimada a parte contrária para oferecer contrarrazões. Após o prazo, com ou sem resposta, subam os autos ao Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Com o trânsito em julgado, traslade-se cópia desta sentença à execução.

Oportunamente, ao arquivo.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**2ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

P.I.

São Carlos, 19 de março de 2018.

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