



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

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1005156-10.2017.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Embargos de Terceiro - Esbulho / Turbação / Ameaça**  
 Embargante: **João Fernandes Martins e outro**  
 Embargado: **Justiça Pública**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Felipe Scherer Borborema**

João Fernandes Martins e s/m Maria Leda Pereira Martins opõem embargos de terceiro contra Ministério Público do Estado de São Paulo, objetivando o levantamento da penhora que, no processo nº 0011119-12.2000.8.26.0566, teve por objeto o Lote 26 da Quadra 01 da Vila Monte Carlo, mat. 27.303 do CRI, sob o fundamento de que são seus legítimos proprietários e possuidores desde 13.06.2002, data em que adquiriram o referido bem de José Santana da Silva.

Recebidos os embargos, o embargado contestou, alegando que a aquisição feita pelos embargantes tem origem em uma alienação *a non domino* feita por quem não era proprietário, que o contrato relativo à aquisição feita pelos embargantes é nulo porque não define objeto determinado ou determinável, e que a aquisição feita pelos embargante é nula porque a pessoa que lá consta como vendedor da Parte 2 do bem somente veio a adquiri-la posteriormente.

Houve réplica.

É o relatório. Decido.

Julgo o pedido na forma do art. 355, I do CPC-15, uma vez que não há necessidade de produção de outras provas.

A penhora teve por objeto o Lote 26 da Quadra 01 da Vila Monte Carlo que, hoje, não está mais subdividido em duas partes como antigamente, tratando-se de lote único, de 10 x 30



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

metros.

Os embargantes adquiriram esse lote da pessoa de José Santana da Silva, por meio do compromisso de compra e venda firmado em 2002, fls. 24/28.

José Santana da Silva, por sua vez, havia previamente (1984) adquirido a Parte 1 desse lote da pessoa de José Panza, consoante fls. 13/14, e posteriormente (2003) adquiriu a Parte 2 desse lote da pessoa de Pedro Donizetti Ferreira, conforme fls. 17/21. Pedro Donizetti Ferreira, por sua vez, também havia adquirido de José Panza em 1984, veja-se fls. 15/16.

Nota-se no R.01 da matrícula do imóvel, porém, fls. 45, que em 1982 foi averbada a transferência da nua-propriedade do imóvel de José Panza para José Roberto Teixeira Panza, de maneira que, sem qualquer dúvida, as alienações feitas em 1984 por José Panza são vendas a non domino, feitas por quem não era proprietário e, portanto, nulas.

Os embargantes não titularizam qualquer direito sobre o imóvel.

E não podem ser considerados adquirentes de boa-fé, porque uma simples pesquisa efetuada sobre a matrícula do bem, por ocasião da compra, em 2002, mostraria que a origem de sua aquisição era nula porque o primeiro vendedor, José Panza, procedera a uma alienação *a non domino*.

Não bastasse, a falta de boa-fé é reforçada pela circunstância de que desde 1998, consoante a Av.10 da matrícula, fls. 46, consta a indisponibilidade de bens recaindo também sobre esse imóvel.

Os autores celebraram contrato aquisitivo tendo por objeto bem que, consoante publicamente constava do registro de imóveis, não poderia ser alienado.

Situação esta que, frise-se, justificou a improcedência da ação de usucapião que os embargantes vieram a propor no que diz respeito a esse imóvel, por sentença mencionada pelo perito no último parágrafo de fls. 92 e que, consoante impressos a seguir, foi confirmada, definitivamente, pelo Tribunal de Justiça.



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

Ante o exposto, rejeito os embargos de terceiro.

Condeno os embargantes em custas, despesas e honorários, arbitrados estes em 10% sobre o valor atualizado da causa, observada a AJG.

P.I.

São Carlos, 30 de junho de 2017.

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